



## Zu Punkt der Tagesordnung

<b>Beschlussvorlage</b> - öffentlich -		<b>Drucksachen-Nr:</b> 0558/2014
		<b>Einbringung</b>
<b>Datum</b> 03.07.2014	<b>Gremium</b> Bauausschuss	<b>Federführung</b> Stadtplanungsamt-61.0.10
<b>Betreff:</b> Bebauungsplan Nr. 988 „Prüner Schlag – Möbelmarktzentrum“ (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)		

### Antrag:

- 1 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 988 „Prüner Schlag – Möbelmarktzentrum“ im Stadtteil Kiel-Südfriedhof für das Gebiet zwischen Hasseldieksdammer Weg, Westring, Autobahn A 215 und Olof-Palme-Damm und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2 Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

### Sachverhalt:

#### I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 21 Hektar die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage „Prüner Schlag und Brunsrade“ sowie einen Teilabschnitt des Westrings.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Hasseldieksdammer Weg mit angrenzender Wohnbebauung, im Osten durch Flächen der Beruflichen Schulen, im Süden durch das Grundstück der Großen Grünen Schützengilde und Teilflächen der A 215 sowie des Olof-Palme-Dammes und im Westen durch die Kilia-Sportanlagen begrenzt.

#### II. Planungsanlass

Das Plangebiet wird für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentums in der Landeshauptstadt Kiel überplant. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses mit ca. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Errichtung eines zusätzlichen Möbeldiscounters mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 988 sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Möbel“ mit arrondierenden Grünstrukturen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die erforderlichen Fachgutachten zu den Themen Standortwahl, Verkehr, Emissionen, grünplanerische und naturschutzrechtliche Belange sowie zur Einzelhandelsverträglichkeit erstellt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der beigefügten Begründung (**Anlage 3**), dem Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) und der Planzeichnung (**Anlage 2**, auf insgesamt 8 Seiten), die auch in der Sitzung aushängen wird.

### III. Flächennutzungsplan / 32. Änderung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel (Fassung 2000) ist das Plangebiet bisher als Grünfläche - Dauerkleingärten - dargestellt worden. Die planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 988 erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung der Grünfläche wird mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zum größten Teil in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Möbel“ geändert.

Die Sonderbaufläche wird umgeben von Grünflächen, die sich in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie in „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aufteilen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets werden kleinere Flächen als planfestgestellte Ausgleichsflächen für den Bau der Bundesstraße 76 nachrichtlich übernommen.

Das Verfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### IV. Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2013 über die Planung unterrichtet und um Äußerung bis zum 15.11.2013 gebeten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2013 bis zum 25.10.2013 durch öffentlichen Aushang der Planungsvorstellungen im Rathaus sowie durch die Unterrichtung und Erörterung in einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich / Hasseldieksdamm am 22.10.2013.

Die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen sind in der **Anlage 1** mit einem Behandlungsvorschlag der Verwaltung zusammengefasst. Die Behandlungsvorschläge sind in den Planentwurf und in die Begründung eingeflossen.

In einer gemeinsamen Sitzung am 22.10.2013 wurden die Ortsbeiräte Mitte und Schreventeich/Hasseldieksdamm über die Planung und den Stand der Fachgutachten zu den Themen Standortwahl, Verkehr, Emissionen, grünplanerische und naturschutzrechtliche Belange sowie Einzelhandelsverträglichkeit informiert. Die Ortsbeiräte haben den Vorentwurf der Planung zur Kenntnis genommen; Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

### V. Bürgerbegehren

Am 30. Oktober 2013 hatten Frau Ulrike Hunold, Herr Jan Barg und Herr Björn Sander bei der Landeshauptstadt Kiel schriftlich ein Bürgerbegehren mit folgender Fragestellung eingereicht:

"Soll die Planung für ein Möbelmarktzentrum auf dem Kleingartengelände Prüner Schlag / Brunsrade am Westring eingestellt und somit der Beschluss der Kieler Ratsversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 988 aufgehoben werden?"

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erklärte das Bürgerbegehren mit Schreiben vom 11. Dezember 2013 für zulässig. Bis zum Bürgerentscheid wurde das Bauungsplanverfahren ausgesetzt.

Beim Bürgerentscheid am 23. März 2014 stimmte eine Mehrheit von 52,5 Prozent (46.524 Stimmen) mit Nein zum Planungsstopp. Mit Ja zum Planungsstopp stimmten 47,5 Prozent (42.097 Stimmen). Die Abstimmungsbeteiligung lag bei 45,7 Prozent. Damit können die Planungen fortgesetzt werden.

Der Ortsbeirat Mitte und der Ortsbeirat Schreventeich/Hasseldieksdamm erhalten diese Vorlage zur Kenntnis.

Die Verwaltung schlägt vor, antragsgemäß zu beschließen. Nach Beschlussfassung werden die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von sechs Wochen öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Peter Todeskino  
Bürgermeister

**Abwägungsvorschlag zum Entwurfsbeschluss über den  
Bebauungsplan Nr. 988 „Prüner Schlag – Möbelmarktzentrum“  
für das Gebiet Kiel-Südfriedhof, Hasseldieksdammer Weg, Westring, A 215, Olof-Palme-Damm**

**Stellungnahmen zu zusammengefassten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom 14.10.2013 bis zum 25.10.2013 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.10.2013 bis zum 15.11.2013**

**Bereits vor dem formalen Verfahrensschritt der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es Äußerungen in Form von Schreiben, E-Mails und Fragen im Rahmen der Ratsversammlung.**

Die Schreiben/ Fragen wurden außerhalb des formalen Bebauungsplanverfahrens schriftlich, zum Teil mündlich beantwortet.

Themen waren im Wesentlichen:

- Standortwahl- und Alternativen
- Auswirkungen auf bestehenden Einzelhandel/ Verträglichkeit
- Anzahl und Anordnung von Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten
- Anzahl von PKW-Fahrten
- Wege und Zeiten der Anlieferung
- Regelungen/ Angaben zum Verkehr außerhalb des Geltungsbereiches
- Anordnung und Wegebreiten von Fuß- und Radwegen
- Flächenversiegelung
- Umgang mit der Kleingartenanlage
- Landschafts- und Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen
- Art und Maß von Beleuchtung des Vorhabens
- Lärmschutz
- Umgang mit anfallendem Regenwasser, Bodenbeschaffenheit

Da diese Themen inzwischen im Bebauungsplan bzw. der dazugehörigen Begründung selbst dargestellt sind, im Rahmen der Gutachten beantwortet wurden oder im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nochmal gestellt und somit Teil der Abwägung sind, werden diese Anfragen im Rahmen der Abwägung nicht im Einzelnen aufgeführt.

Behörden, sonst. Träger öffentl. Belange	Verfahren nach § 4 (1) BauGB				Verfahren nach § 4 (2) BauGB			
	Anmerkungen		betrifft				berücksichtigt	
	ja	nein					ja	nein
Ministerpräsident Schleswig-Holstein Abt.Landesplanung StK3	X		B-Plan					
Innenminister Schleswig-Holstein Städtebau u. Ortsplanung - Abt. IV 64 -	keine Antwort							
Deutsche Telekom AG - Niederlassung Heide	X		B-Plan					
Kirchenkreis Altholstein - Immobilienwirtschaft	keine Antwort							
Landesamt für Denkmalpflege	X			F-Plan				
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume	keine Antwort							
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde -	X		B-Plan					
Industrie- und Handelskammer zu Kiel	X		B-Plan	F-Plan				
Handwerkskammer Lübeck		X						
Stadtwerke Kiel AG	X		B-Plan					
Landeskriminalamt -Kampfmittelräumdienst	X		B_Plan					
Kreisverband der Kleingärtner	keine Antwort							
Archäologisches Landesamt	X		B-Plan					
Einzelhandelsverband Nord e.V.	X		B-Plan					
Wasser- und Bodenverband Eider am Schulensee	keine Antwort							
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein		X						
Bundesnetzagentur für Elektrizität - Itzehoe	X		B-Plan					
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein		X						
Minister für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Abt. Verkehr und Straßenbau	X		B-Plan					
Minister für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-SH)	keine Antwort							
Stadt Schwientental	X		B-Plan					
Gemeinde Kronshagen	keine Antwort							
Gemeinde Altenholz		X						
Gemeinde Schönkirchen		X						
Gemeinde Schönberg	X		B-Plan					
Stadt Preetz		X						
Stadt Neumünster		X						
Stadt Rendsburg		X						
Gemeinde Bordesholm	keine Antwort							
Gemeinde Gettorf	X		B-Plan					
Stadt Eckernförde	keine Antwort							
Stadt Plön		X						
BUND Kreisgruppe Kiel, Olshausenstraße 12, 24118 Kiel	X		B-Plan	F-Plan				
AG 29	X		B-Plan	F-Plan				
NABU	X		B-Plan	F-Plan				
Verein Jordsand	keine Antwort							

Anregungen von Privaten	Verfahren nach § 3 (1) BauGB				Verfahren nach § 3 (2) BauGB			
	Anmerkungen		betrifft				berücksichtigt	
	ja	nein					ja	nein
Private Person A	X		B-Plan					
Private Person B	X		B-Plan	F-Plan				
Private Person C	X		B-Plan					
Private Person D	X			F-Plan				
Private Person E	X		B-Plan					
Private Person F	X		B-Plan	F-Plan				
Private Person G	X		B-Plan	F-Plan				
Private Person H	X		B-Plan					
Private Person I	X			F-Plan				
Private Person J	X		B-Plan					

Verwendete Abkürzungen:

- LEP: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
- BImSchV: Bundesimmissionsschutzverordnung
- LLUR: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
- UNB: Untere Naturschutzbehörde
- CIMA: CIMA Beratung + Management GmbH
- RBZ: Regionales Berufsbildungszentrum
- GGSG: Große Grüne Schützengilde
- GOF: Grünordnerischer Fachbeitrag
- ASB: Artenschutzbericht
- GEKK: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel

**Anregung****Stellungnahme der Verwaltung****Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung  
Stellungnahme vom 04.11.2013**

Die Zustimmung der Landesplanung wird mit folgendem Hinweis verbunden:  
Vor dem Hintergrund der in der LH Kiel bestehenden Einzelhandelsstrukturen und zur Vermeidung nachhaltiger negativer Auswirkungen auf das Standortgefüge - hier insbesondere Verdrängungseffekte für bestimmte Standortbereiche in der Innenstadt – wird über die einer Umsatzumverteilungsvariante von 7 % in der Innenstadt entsprechenden Festsetzung zur Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente hinaus, eine Reduzierung dieser Sortimente auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche von 48.000 m<sup>2</sup> (=4.800 m<sup>2</sup>) empfohlen.

Eine Größenordnung von 10 % der zulässigen Verkaufsfläche lässt sich aus Ziffer 2.8 Abs. 7 Landesentwicklungsplan (LEP) ableiten, wonach bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes regelmäßig nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für Zentren relevante Randsortimente zulässig sind.

Im Hinblick auf die nicht unerheblichen Verkaufsflächengrößen der zulässigen Randsortimente im Zentren relevanten Sortimentsbereich sollte die Wirkungsanalyse nicht allein auf Umsatzumverteilungsquoten reduziert werden, sondern auch eine Analyse der städtebaulichen Folgewirkungen und einer möglichen Funktionsschwächung der Zentrenstrukturen vornehmen.

Die genannten Auswirkungen wurden durch das CIMA-Verträglichkeitsgutachten sowohl für die Landeshauptstadt Kiel als auch für die Zentren der umliegenden zentralen Orte detailliert untersucht.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption keine schädlichen Auswirkungen i. S. d. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Die raumordnerischen Zielsetzungen werden somit trotz eines höheren Anteils zentrenrelevanter Randsortimente erfüllt. Die im LEP 2010 regelmäßig geforderte Flächenbeschränkung für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche kommt somit nicht zum Tragen, weshalb eine Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht erforderlich ist.

Die CIMA führt in Ihrem Gutachten hierzu aus (S.64):  
„Die Vorgabe zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche stellt im Unterschied zu den anderen beschriebenen Zielen (im LEP) kein abschließendes Ge- oder Verbot dar, sondern fungiert eher als Richtlinie. Ziel ist die Würdigung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zum Schutz derselben. Dies ist mit dieser Untersuchung vertiefend geschehen. Da der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch bei einem höheren Verkaufsflächenanteil nachweislich gegeben ist, ist eine pauschale Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % nicht erforderlich.

Das Planvorhaben steht mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß Landesraumordnungsplan und Landesentwicklungsplan im Einklang.“

Das CIMA-Verträglichkeitsgutachten beschränkt sich nicht auf eine reine Wirkungsanalyse.

In den Kap. 3.3 bis 3.4 wird die Angebotssituation in den Zentren beschrieben und bewertet. Nach Durchführung der Wirkungsanalyse werden in Kap. 4.3.2 die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten hinsichtlich möglicher Betriebsschließungen oder Funktionsschwächungen der jeweiligen Zentren interpretiert.

Für die Kieler Innenstadt, die für alle Zentren die höchsten Umverteilungsquoten aufweist, erfolgt dies in Kap. 4.4.2 und 4.4.3 noch einmal separat.

Nach Ermittlung der Umverteilungseffekte (Verträglichkeitsgutachten, Kapitel 4.3 und 4.4) kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass bei den im Bebauungsplan festgelegten maximalen Verkaufsflächen (in der Folge max. 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen städtebaulichen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind.

Eine noch stärkere Begrenzung der Randsortimente (Variante 7 %-Umsatzumverteilung) ist nicht zwingend

notwendig. Es obliegt der Landeshauptstadt Kiel als planende Gemeinde, zum Zwecke eines erhöhten Innenstadtschutzes über die evtl. Anwendung dieser Variante zu entscheiden. Dabei müssen aber auch wirtschaftliche Aspekte des Vorhabenträgers einbezogen werden, die nicht Bestandteil des Verträglichkeitsgutachtens sind.

**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie**  
**Stellungnahme vom 13.11.2013**

Gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 988 der Landeshauptstadt Kiel bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn A 215 (BAB A 215), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist für die BAB A 215-Rampe zu berücksichtigen und in der Planzeichnung mit Maßangabe nachrichtlich darzustellen.

2. Im Übrigen bedürfen nach § 9 (2) FStrG die Genehmigung baulicher Anlagen längs der BAB A 215 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

3. Unter das Anbauverbot nach § 9 FStrG fallen auch Werbeanlagen, Werbepylone etc. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des FStrG ist unter Berücksichtigung der Belange der klassifizierten Straßen möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg die konkreten Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen mit Angabe der genauen Standorte und Höhen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur BAB A 215 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich, wie im Bebauungsplan dargestellt, über die Kreisstraße 10 zu erfolgen.

Dem Hinweis wird gefolgt: Der Inhalt der Stellungnahme wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit entsprechender Darstellung berücksichtigt und in der städtebaulichen Begründung ausgeführt.

Dem Hinweis wird gefolgt: Die Entfernung zwischen der zulässigen überbaubaren Fläche im festgesetzten Sondergebiet „Möbel“ und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 215 liegt oberhalb des gesetzlich definierten 100 m Abstandes.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Werbepylon ist weniger als 100 m von der befestigten Fahrbahn entfernt. Die entsprechende Genehmigung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein liegt vor.

Der Inhalt der Stellungnahme entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über den Westring (Kreisstraße 10) zulässig. Der Ein- und Ausfahrtbereich wird hierbei örtlich (gegenüber der Zufahrt zum RBZ) festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der Grundstückszu- und abfahrt wird die Grenze der Sondergebietsfläche entlang des Westrings als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein,  
Untere Forstbehörde, Stellungnahme vom 14.11.2013**

Der Planung kann erst endgültig zugestimmt werden, wenn das im grünordnerischen Fachbeitrag angeführte Waldumwandlungsverfahren eingeleitet wurde. Die dort aufgenommenen Waldflächen und die Größenordnung einer notwendigen Waldumwandlung sind mit der Forstbehörde abgestimmt.

Der Antrag auf Umwandlung von Wald gem. § 9 Landeswaldgesetz mit dem Datum 02.04.2014 wurde am 14.04.2014 von der Unteren Forstbehörde genehmigt.

**Amt Probstei, Gemeinde Schönberg, Stellungnahme vom 15.11.2013**

Gegen die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 988 der Stadt Kiel zur Ausweisung eines Möbelmarktzentrum bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Sehr wohl werden jedoch im zentrenrelevanten Sortimentsbereich Umsatzumverteilungen auch zulasten der Gemeinde Schönberg eintreten. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Gemeinde Schönberg sollten die im Verträglichkeitsgutachten aufgeführten Reduzierungen der Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Sortimente bis auf maximal 7 % Umsatzumverteilung in der Kieler Innenstadt in die Planung aufgenommen und als verbindlich festgesetzt werden.

Für die Innenstadt der Gemeinde Schönberg wurden im Verträglichkeitsgutachten (Kap. 4.3.2) die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte sortimentsgenau berechnet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsatzumverteilung über alle vorhabenrelevanten Sortimente lediglich 3,3 % betragen wird. Die höchste Einzelquote wurde mit 3,9 % im Sortiment Elektrogeräte, Leuchten erreicht. Diese Werte liegen weit unterhalb jeglicher abwägungsrelevanter Schwellenwerte. Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Schönberg sind daher nicht zu erwarten.

Mit der im Bebauungsplan/ Textliche Festsetzungen unter Nr. 1 festgelegten Begrenzung von Verkaufsflächen (entspricht der Variante 10 %-Umsatzumverteilung/ Kap.4.4.1 Verträglichkeitsgutachten), wird die Umverteilungswirkung über alle zentrenrelevanten Sortimente aufgrund eines geringeren Verkaufsflächenanteils noch leicht sinken.

Die Planung wird sich – auch ohne Senkung der vorgesehenen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente – nicht substantiell negativ auf den Einzelhandel der Gemeinde Schönberg auswirken. Städtebauliche negative Auswirkungen sind daher in der Gemeinde Schönberg nicht zu erwarten.

**Amt Dänischer Wohld, Gemeinde Gettorf, Stellungnahme vom 22.11.2013**

Im Rahmen der Bauleitplanung der Landeshauptstadt Kiel sind die Belange der Gemeinde Gettorf bezüglich der Einzelhandelsbetriebe (Möbelhaus Broocks in Gettorf, Kieler Chaussee) zu berücksichtigen.

Die einzelhandelsrelevanten Belange der Gemeinde Gettorf finden im Verträglichkeitsgutachten der CIMA Berücksichtigung. In Kap. 3.4.4 wird auf die Angebotsituation im Zentrum bzw. Ortskern der Gemeinde eingegangen. Für diesen gemäß § 11 (3) BauNVO schützenswerten zentralen Versorgungsbereich werden in Kap. 4.3.2 dann auch sortimentsgenaue Umverteilungsquoten ausgewiesen. Im Ergebnis erweisen diese sich als unbedenklich.

Der Betrieb „Brooks Wohnen & Garten“ befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der Kieler Chaussee. Neben einem kleinen Küchenstudio handelt es sich um den einzigen Wettbewerber aus

dem Möbele Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet von Gettorf. Im Verträglichkeitsgutachten wurden beide Betriebe als Wettbewerber in der Zone 2 erfasst (Kap. 3.5.4). Für diese werden kumulierte Umverteilungsquoten deutlich unter 10% ausgewiesen. Auf eine Einzelbetrachtung wird verzichtet, da gemäß der gutachterlichen Methodik aus Datenschutzgründen an einem Betrachtungsstandort mindestens drei Betriebe vorhanden sein müssen. Dies ist in Gettorf nicht der Fall. Es ist daher davon auszugehen, dass der Möbele Einzelhandel in der Gemeinde lediglich eine untergeordnete Bedeutung hat.

Letztendlich wird der Betrieb „Brooks Wohnen & Garten“ infolge der Vorhabenrealisierung in Kiel Umsatzeinbußen erleiden. In der Folge können Modernisierungen und Anpassungen an die Marktgegebenheiten notwendig sein, um weiterhin im Wettbewerb bestehen zu können. Ein Marktaustritt ist aufgrund der heute schon bestehenden Konkurrenz mit anderen Möbelhäusern grundsätzlich nicht zu erwarten. Würde es dennoch dazu kommen, wäre es unter raumordnerischen Gesichtspunkten nur dann relevant, wenn dadurch die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes wesentlich beeinträchtigt würde. Dies ist in Gettorf nicht der Fall, da die Gemeinde als Unterzentrum in erster Linie Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs bereitstellen soll. Gemäß LEP 2010 sind demgegenüber die Oberzentren als Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung und sollen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des aperiodischen, spezialisierten Bedarfs versorgen. Demnach sind Einzelhandelsagglomerationen mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche den Oberzentren ausdrücklich vorbehalten. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Auch der gemäß § 11 (3) BauNVO schützenswerte zentrale Versorgungsbereich würde durch Leerstände o. Ä. nicht tangiert.

### **Stadt Schwentinental, Stellungnahme vom 14.11.2014**

Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA wird das geplante Vorhaben „Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums“ erhebliche Umverteilungsquoten hinsichtlich des Ostseeparks in Schwentinental zur Folge haben, über alle vorhabenrelevanten Sortimente 16,8 Prozent. Im Bereich Möbel wird sogar eine Umverteilung von 20,1 Prozent prognostiziert.

Die Stadt Schwentinental weist darauf hin, dass die zu erwartenden Umsatzeinbußen damit weit oberhalb des baurechtlich abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10 % liegen und Funktionsstörungen in den betroffenen im Ostseepark vertretenen Sortimenten zu befürchten sind.

Die Stadt Schwentinental ist angrenzend an die Landeshauptstadt Kiel gemäß Landesentwicklungsplan 2010 i. V. m. dem Regionalplan für den Planungsraum III ein Stadtrandkern II. Ordnung, der Einkaufseinrichtungen aufweisen darf, wie sie ländlichen Zentralorten entsprechen. Ländliche Zentralorte mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern dürfen im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben aufweisen. Auf der Grundlage übergreifender Konzepte sind in Abstimmung mit der Kernstadt auch höherwertige Einkaufseinrichtungen möglich.

Gemäß LEP 2010 sind demgegenüber die Oberzentren als Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung und sollen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des aperiodischen, spezialisierten Bedarfs versorgen. Demnach sind Einzelhandelsagglomerationen mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche den Oberzentren

ausdrücklich vorbehalten.  
Dessen ungeachtet hat sich die Stadt Schwentinal in den letzten Jahrzehnten zu einem hochfrequentierten Einkaufsstandort entwickelt.

Der Ostseepark Schwentinal stellt nach gutachterlicher Einschätzung der CIMA keinen baurechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 11 (3) BauNVO dar.

Zwar handelt es sich um einen für Stadt und Umland wichtigen Einkaufsstandort, dieser kann jedoch nur als Fachmarkttagglomeration bzw. nicht-integrierter Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel klassifiziert werden. Die städtebaulichen Strukturen des Ostseeparks weisen eher Gewerbegebietscharakter auf, als dass sie einer klassischen Innenstadt oder einem gewachsenen Ortskern ähneln.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind klar auto-kundenorientiert, verfügen vielfach über umfangreiche Parkplatzflächen vor oder neben den Gebäuden und orientieren sich kaum an den Anforderungen fußläufiger Kunden, wie es in einem gewachsenen Stadtzentrum der Fall ist.

Der Ostseepark ist darüber hinaus nur in geringem Maße in die gewachsenen Siedlungsstrukturen der Stadt Schwentinal eingebunden. Das Umfeld besteht mehrheitlich aus unbebauten, teils landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nach Norden und Süden besteht durch Verkehrstrassen zudem eine räumliche Trennwirkung. Lediglich im Osten grenzt Wohnbebauung an, allerdings nur mit sehr begrenzten baulich-funktionalen Verflechtungen. Der eigentliche Ortskern der Stadt Schwentinal mit Bahnhof, Rathaus etc. ist rd. 1 km vom Ostseepark entfernt. Bis zum westlichen Ende sind es sogar rd. 2 km.

Auch das Einzelhandelsangebot im Ostseepark Schwentinal ist, verglichen mit einem zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 11 (3) BauNVO, eher untypisch. Zwar existieren eine Vielzahl von Anbietern mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, jedoch in einem vergleichbaren Maße auch zentrumsuntypische Angebote wie Bau- und Gartenmärkte oder Einrichtungsfachmärkte. Auch Kfz-Handel ist zu finden. Ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie sind im Ostseepark nur in einem sehr untergeordneten Maße vorhanden. Anbieter wie McDonalds oder Burger King sind dabei von ihrer Lage und der Art ihres Lokals (freistehende Objekte mit Drive In) stark auf PKW-Kunden ausgerichtet. Der Dienstleistungsbesatz verteilt sich zudem nicht gleichmäßig, sondern konzentriert sich auf die Konzessionszone des Real SB-Warenhauses.

Aufgrund der beschriebenen Faktoren kommt der baurechtlich abwägungsrelevante Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung im Verträglichkeitsgutachten nicht zur Anwendung. Der Ostseepark Schwentinal muss sich im freien Wettbewerb behaupten. Abwägungsrelevante Belange würden sich aus Sicht der CIMA nur dann ergeben, wenn infolge der Vorhabenrealisierung mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsfunktion für die Stadt Schwentinal

zu rechnen wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Wie aus Kap. 3.4.5 sowie der Übersicht der vorhabenrelevanten Angebotssituation in Kap. 7.2 ersichtlich ist, verfügt der Ostseepark Schwentimental in allen vorhabenrelevanten Sortimenten über ein breites Angebot und eine starke Wettbewerbsposition. Im Sortiment Möbel besitzt der Ostseepark mit über 27.000 m<sup>2</sup> mehr Verkaufsfläche als sämtliche Zentren und Sonderstandorte der Landeshauptstadt Kiel zusammen. Im Vergleich zum gesamten Oberzentrum sind es nur etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weniger.

Durch die in Kap. 4.3.2 und 7.3 des Verträglichkeitsgutachtens dargestellte Umsatzumverteilung wird es für den Ostseepark Schwentimental im Bereich Möbel-/Einrichtungsbedarf zu einer Wettbewerbsverschärfung kommen, durch die in der Folge die Schließung eines großen oder mehrerer kleiner Betriebe eintreten könnte. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der heutigen Anbieter an ihrem Standort verbleibt, wodurch auch weiterhin eine umfangreiche Angebotsausstattung vorhanden sein wird. Es ist zudem zu beachten, dass die eigentliche Standortqualität des Ostseeparks Schwentimental, nämlich die Kumulation nahezu sämtlicher Sortimente des Einzelhandels in verkehrsgünstiger Lage, allein durch die Ansiedlung des Möbelmarktzentrums kaum beeinflusst wird. Für die gesamte südöstliche Stadt-Region Kiel wird der Ostseepark Schwentimental auch zukünftig der nächst geeignete Einkaufsstandort mit einem entsprechenden Angebot sein.

### **AG-29, Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 14.11.2013**

Das Gelände zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt von wertgebenden Strukturelementen aus, wie 38 Kleingewässer, lineare Biotopverbundelemente, heimische Obstbäume und andere Gehölze mit hoher Habitateignung für Brutvögel, Amphibien, Libellen und Fledermäuse. Ein Verlust dieser für Kiel einmaligen Strukturen und Vielfalt ist weder zeitnah noch ortsnah kompensierbar.

Die betroffenen Lebensräume, Arten und geschützte Biotopstrukturen wurden im GOF und ASB ausführlich beschrieben und dargestellt.

In den nicht vom Vorhaben beanspruchten Kleingartenflächen des B-Plangebiets sind möglichst alle derzeit Wert gebenden Habitatstrukturen zu erhalten.

Zur Anhebung der Habitatqualität und Optimierung der Nahrungshabitatfunktion hat eine flächendeckende Aufwertung der randlichen Maßnahmenflächen durch Extensivierung der Nutzung, Neuanlage von Gehölzbeständen und Kleingewässern sowie einen weitgehenden Ausschluss anthropogener Störungen zu erfolgen.

Gemäß der Methode zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Stadt Kiel werden geeignete Kompensationsmaßnahmen ermittelt und im Plangebiet festgesetzt. Mangels ausreichender geeigneter Flächen in unmittelbarer Nähe können nicht alle Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich ortsnah erfolgen, daher erfolgen ergänzende Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet Kiel sowie in angrenzenden Gemeinden.

Der Gesetzgeber lässt Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zu (§ 15 BNatSchG). Die „Methode der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Stadt Kiel“ differenziert in Kapitel 3 die Möglichkeit des externen Ausgleichs noch einmal in fünf Bereiche, nach

	<p>denen der Ausgleich primär - quintär erfolgen muss. Teilweise werden Maßnahmen, insbesondere im Bereich des Artenschutzes, bereits vor dem eigentlichen Eingriff umgesetzt, hier vor allem in den ausgewiesenen Maßnahmenflächen im Plangebiet, alle anderen Kompensationsmaßnahmen erfolgen zeitgleich mit dem Eingriff oder zeitnah.</p>
<p><b>Fledermäuse</b></p> <p>Durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden die als hochwertig klassifizierten Habitatsigenschaften des Gebietes für Fledermäuse deutlich verschlechtert, sodass eine Störung des Erhaltungszustands der lokalen Fledermauspopulationen nach § 44(1) Nr.3 BNatSchG vorliegt. Der Verlust dieses bedeutenden Teillebensraumes als Jagdhabitat kann auch durch die Bereitstellung von Spaltenkästen nicht verhindert werden.</p> <p>Das verbleibende Parkgelände der Grünen Schützengilde kann unter keinen Umständen die Vielzahl der nachgewiesenen Individuen aufnehmen und ist vermutlich auch bereits optimal besetzt.</p> <p>Die isolierte Lage dieses Restlebensraumes innerhalb von Gewerbeflächen und Autobahnen verhindert zudem den genetischen Austausch, angrenzende Jagdhabitats gehen verloren.</p>	<p>Die Wirkungen des geplanten Vorhabens stellen keine Störung im Sinne des § 44 (1) S. 2 BNatSchG dar, sondern vielmehr ist hier das Verbot der Beseitigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) S. 3 zu beachten. Dies wurde im Artenschutzbericht im Zuge der Konfliktanalyse ausführlich erläutert.</p> <p>Die betroffenen Jagdhabitatfunktionen sind dabei weniger von artenschutzrechtlicher Relevanz (keine essentiellen Jagdhabitats!) als die Betroffenheit eines bedeutsamen Paarungsraumes von Zwerg- und Mückenfledermaus. Durch die Aufwertung der Habitats innerhalb der Maßnahmenflächen werden die durch bauliche Maßnahmen geschaffenen Eingriffe in ihrer Wirkung reduziert.</p> <p>Die ortsnahe Installation von Fledermauskästen ist dabei nur eine von mehreren notwendigen Maßnahmen zur dauerhaften Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die ökologische Aufwertung der nicht durch die Bebauung unmittelbar beanspruchten Maßnahmenflächen, in denen u. a. Kleingewässer angelegt, Hecken und Bäume gepflanzt, bauliche Einrichtungen beseitigt und die Nutzung dauerhaft extensiviert oder ganz aufgegeben werden soll.</p> <p>Der verbleibende Lebensraum bleibt weiterhin auch als Jagdhabitat erhalten. Durch die ökologische Aufwertung dieser Puffer- und Maßnahmenflächen wird eine Verzahnung mit dem Gelände der Schützengilde und den nördlich liegenden Kleingartenflächen dauerhaft sichergestellt. Eine Isolation, insbesondere der flugtüchtigen Fledermaus- und Vogelarten, wird aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben nicht ausgelöst.</p> <p>Im Plangebiet selbst konnten keine Wochenstuben nachgewiesen werden, so dass auf dem Gebiet der Schützengilde lediglich einzelne, aus den Vorhabenflächen verdrängte, territoriale Männchen aufgenommen werden müssen. Durch das Bereitstellen von Spaltenkästen, verteilt im Plangebiet und ergänzend auch im Bereich der Schützengilde, werden flächig verteilt für diese neuen Möglichkeiten der Quartiernutzung geschaffen.</p> <p>Alle Maßnahmen zum Erhalt der Fledermauspopulationen wurden und werden eng mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) und der Unteren Naturschutzbehörde der LH Kiel (UNB) abgestimmt.</p>
<p><b>Brutvögel</b></p> <p>Die hohe Strukturvielfalt begünstigt die Habitatsignung für die hohe Zahl von 59 Brutvogelarten (39 Arten im eigentlichen Eingriffsbereich), die Umsetzung des Vor-</p>	<p>Wie zuvor erläutert, bleibt das Gelände der Schützengilde mit den Maßnahmenflächen und dem nördlich angrenzenden Grünraum eng verzahnt.</p>

habens würde hohe Verluste geschätzter Vogelarten nach sich ziehen.  
Das Gelände der Grünen Schützengilde würde wie eine Insel im Gewerbe-Siedlungs-Autobahngebiet liegen, und ein isoliertes „Restrefugium“ für alle betroffenen Arten darstellen.  
Ein Ausweichen in andere benachbarte Lebensräume wird für die Brutvögel nicht mehr möglich sein, da auch diese Lebensräume optimal besetzt sind. Daher kann die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten weder orts- noch zeitnah erhalten werden, womit der Schädigungstatbestand nach § 44(1) Nr. 3 BNatSchG greift. Die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen wie Baum- und Gehölzpflanzungen können allenfalls nach Jahren wirksam werden.  
Der Verweis auf nicht in Anspruch genommene Kleingärten als Ersatzlebensräume kann auch nicht wirksam sein, da über die zukünftige Habitatqualität derzeit noch keine Aussagen getroffen werden können.

Ausgerechnet hier soll der 40 m hohe beleuchtete Werbepylon stehen, dessen Auswirkungen weder bezogen auf die direkte Kollisionswirkung noch auf die Ablenkung des Vogelzuges untersucht wurden.

Künstliche Nisthilfen aus dem Maßnahmenkatalog können erst mit zeitlicher Verzögerung nach Abschluss der Bautätigkeiten wirksam werden, bis dahin dürfte die Mehrzahl der Vogelarten vergrämt sein.

Für den Trauerschnäpper wird eine Kompensation erst überhaupt nicht erwogen, da er angeblich ein Zufallsnachweis war und die vorliegenden Lebensräume angeblich untypisch sind. Das sind zu viele Annahmen, um das Artenschutzrecht zu umgehen.

Ebenso werden von der AG-29 die Annahmen zur Bachstelze beurteilt, die sich innerhalb des Stadtgebietes ihre Brutplätze suchen soll, anstatt der geschützten Stellen an den Gartenlauben.

Rund um das spätere Vorhabengebiet werden durch ökologische Aufwertung Puffer- und Maßnahmenflächen geschaffen, die eine Verzahnung des Schützengildengeländes mit den umgeben Kleingartenflächen dauerhaft sicherstellen. Eine Isolation, insbesondere der flugtüchtigen Fledermaus- und Vogelarten, wird aus gutachterlicher Sicht durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Für die ungefährdeten Brutvogelarten ist in Schleswig-Holstein bei der Wiederherstellung von betroffenen Bruthabitaten ein gewisser zeitlicher Verzug (sog. „time-lag“) bis zur vollen Wiederherstellung der ökologischen Funktionen zu tolerieren. Alle durch eine Bebauung betroffenen Arten bauen jährlich ein neues Nest. Für diese flugfähigen und nicht brutortstreuen Vogelarten ist der räumliche Zusammenhang weiter zu fassen als für weniger mobile, nicht flugtüchtige Tierarten (z. B. Kammolch). Als „Ortsnähe“ kann für diese flugfähigen Arten eine Entfernung von bis zu 20 km zum Vorhabenraum zugrunde gelegt werden, so dass die notwendigen Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen kurz- bis mittelfristig den betroffenen Lokalpopulationen der Landeshauptstadt Kiel zugutekommen.

Aufgrund fehlender Blend- und Spiegelungen ist eine Kollisionswirkung, ausgelöst durch den Pylon, hier nicht zu vermuten. Die Beleuchtung des Pylon wird zeitlich beschränkt. Andere, vergleichbare Pylone in der Nachbarschaft haben bisher keinerlei Ansätze erkennen lassen, dass Kollisionswirkungen oder Ablenkungen des Vogelzuges zu befürchten oder zu erwarten wären.

Die künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und die höhlenbrütenden Brutvogel-Leitarten der Kleingärten (Feldsperling, Gartenrotschwanz) wurden bereits im Februar/März 2014 installiert. Diese Maßnahme wird also schon lange Zeit vor Umsetzung des Planvorhabens in unmittelbarer Nähe wirksam.

Eine Kompensation für den Trauerschnäpper ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich, weil es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um kein dauerhaftes Brutvorkommen der Art handelt (lediglich einmalige Brutzeitfeststellung eines einzelnen singenden Männchens in einem suboptimalen Habitat (Kleingärten). Die im Grundsatz erheblich besser für die Art geeigneten Lebensräume innerhalb der GGSG waren nicht besiedelt und werden durch das Vorhaben auch nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Die Bachstelze ist ein typischer Gebäudebrüter, der im Plangebiet nur in geringer Zahl vorkommt. Sie besiedelt dabei alle möglichen Gebäudetypen, sofern Flächen mit spärlicher Vegetation (auch Landschaftsrasen) vorhanden sind. Die Art zählt in Schleswig-Holstein zu den allgemein sehr häufig vorkommenden und ungefährdeten Arten. Auch nach der Realisierung einer Bebauung werden im Plangebiet geeignete Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate (u. a. an den Regenrückhaltebecken, an den gestalteten Offenland/Rasen-bereichen und in den umgrenzten Maßnahmenflächen) zur Verfügung stehen, so dass insbesondere für die Bachstelze keine

<p>Die Maßnahmen, wie Fassadenbegrünung als anrechenbarer Gehölzersatz (Maßnahme G6) werden, wenn überhaupt, allenfalls nach etlichen Jahren wirksam. Dasselbe gilt für Obstbaumersatzpflanzungen (Maßnahmen A1 - A3), deren Bedeutung und Wertigkeit erst im hohen Alter zum Tragen kommen.</p> <p>Kritik ist auch den Waldneuanlagen (A4, A5) in den externen Ersatzflächen in Wellingdorf und Wellsee angebracht, da auch sie die Waldfunktionen erst sehr viel später einnehmen können. Soweit es Artenschutzmaßnahmen betrifft, ist deren Funktion nachzuweisen, bevor die bisherigen Lebensräume und Habitate zerstört werden.</p> <p>Trotz dieser umstrittenen Maßnahmenpakete und Unsicherheiten bestehen zusätzliche Kompensationsdefizite, womit die Planung nicht rechtsgültig durchführbar ist.</p>	<p>negativen Auswirkungen anzunehmen sind.</p> <p>Für eine Vielzahl von Arten wird ein Ausweichen in die weitere Umgebung möglich sein, insbesondere für flugfähige Arten. Für die Arten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausweichen können, muss die ökologische Funktion der Lebensstätte unmittelbar vor Ort, durch Erhalt aller derzeit Wert gebenden Habitatstrukturen und flächendeckende Aufwertung dieser Maßnahmenflächen, aufrechterhalten werden. Der zeitliche Faktor kann, wo notwendig, durch Kompensationen in doppelter Größenordnung ausgeglichen werden. Um das unbedingt notwendige Maß der zeitlichen Verzögerung zu begrenzen, wurden/ werden einige Maßnahmen des Artenschutzes bereits vor/ während der Baumaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Die Fassadenbegrünung wird nur zum Teil als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme angerechnet. In derartigen Strukturen finden aber viele der im Vorhabenraum betroffenen Brutvogelarten später geeignete Brutplätze vor (z. B. Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Grauschnäpper, Schwanzmeise, Grünfink, Gimpel, Girlitz).</p> <p>Um eine volle Wirksamkeit des Ausgleichs zum Zeitpunkt des Eingriffs zu erreichen, müssten alle Maßnahmen aufgrund der natürlichen Entwicklungszeiten lange vor dem Eingriff ausgeführt werden. Dies ist in der Praxis kaum zu realisieren. Da weder die jeweils betroffenen Brutvögel noch die Fledermäuse einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen, ist eine Umsetzung von sogenannten CEF-Maßnahmen hier rechtlich nicht zwingend.</p> <p>Die Waldersatzfläche in Wellingdorf weist allerdings heute bereits Gehölzflächen auf und wird rechtlich durch die Untere Forstbehörde als Waldfläche anerkannt, erfüllt also bereits heute ihre Funktion. Generell sind aber temporäre Leistungsfähigkeitsdefizite (Time-lag) kaum zu verhindern und bleiben, je nach zeitlichem Verzug, unberücksichtigt, sofern innerhalb kurzer Zeit die durch den Eingriff geminderte Leistungsfähigkeit wieder auf das Niveau vor dem Eingriff entwickelt wurde.</p> <p>Die Ermittlung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage einschlägiger Gesetze (BNatSchG, LWaldG, LNatSchG) und der Methode zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Landeshauptstadt Kiel und ist Bestandteil des GOF. Ein großer Teil der Eingriffe wird auf dem Gelände selbst, auf anderen Flächen innerhalb des Kieler Stadtgebietes und in angrenzenden Gemeinden und Kreisen ausgeglichen. Zusätzliche Kompensationsdefizite bestehen nicht.</p>
<p>Amphibien</p> <p>Es liegen Nachweise von 5 Amphibienarten in den zahlreich vorhandenen Kleingewässern vor, wobei artenschutzrechtliche FFH-Relevanz der Kammmolch besitzt, der seine Landlebensräume im Eingriffsgebiet hat. Damit stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestän-</p>	<p>Um das Tötungsverbot zu gewährleisten, werden verschiedene Maßnahmen ergriffen, wie zum Beispiel die Einrichtung von Sperr- und Fangzäunen, Einhaltung von festgelegten Bauzeiten, Erhalt von wertgebenden Habitatstrukturen. In der Peripherie des Plangebiets</p>

<p>de, strenger Schutz nach BNatSchG und europarechtlicher Schutz nach FFH-Richtlinie, dem Vorhaben entgegen.</p> <p>Die Kleingewässer bieten ebenfalls Libellen wichtige Lebensräume, in 2 Teichen wurden Krebscherenbestände nachgewiesen, die für gefährdete Libellenarten von existenzieller Bedeutung sind.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände für den Kammmolch sind aufwendige personelle Aufwendungen notwendig, um das Eingriffsgebiet von Kammmolchen frei zu räumen (was für sich wiederum als Eingriff zu werten ist). Diese Lebensräume werden laut Gutachten als verzichtbar für die Populationen gehalten, sodass keine weiteren Kompensationen für notwendig gehalten werden.</p> <p>Diese Ansicht teilt die AG-29 nicht: der Nachweis über die Wirksamkeit der vorgeschlagene Maßnahmen A12, A13 muss erst noch erbracht werden.</p>	<p>werden auf den Maßnahmenflächen zahlreiche neue, naturnahe Kleingewässer angelegt, die auch dem Kammmolch geeignete Lebensräume bieten werden. In diesen Bereichen werden sich auch geeignete Land- und Winterlebensräume befinden. Das einzige unmittelbar betroffene Laichgewässer im Plangebiet beherbergt nach Untersuchung nur eine sehr kleine Population des Kammmolchs. Ein Ersatz für dieses Gewässer ist noch vor Vorhabenbeginn in den Maßnahmenflächen des Plangebiets vorgesehen.</p> <p>Ein Vorkommen der gefährdeten Grünen Mosaikjungfer (<i>Aeshna viridis</i>) wurde bei den Krebscherengewässern des Plangebiets nicht festgestellt.</p> <p>Die Effizienz der Maßnahmen wird durch eine begleitende Effizienzkontrolle (Maßnahmenmonitoring) überprüft und ggf. angepasst. So ist neben der Anfertigung eines Pflege- und Entwicklungsplans im Jahr 2014 auch eine spätere, mehrjährige Besatzkontrolle der Fledermaus- und Vogelkästen und der optimierten Maßnahmenflächen vorgesehen. Der Bauherr wird vertraglich dazu verpflichtet, die Effizienz der Maßnahmen zu gewährleisten. Dies beinhaltet neben dem Ersatz bei Verlust auch das Nachbessern von Maßnahmen, wenn diese ihren Zweck nicht erfüllen.</p> <p>Alle Maßnahmen sind eng mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) abgestimmt.</p>
<p>Untersuchungsrahmen</p> <p>Die AG-29 vermisst klare Darstellungen der Knick- und Biotoptypenkartierung. Die jüngsten Extensivierungen können mittlerweile höherwertige Biotoptypen erbracht haben. Von besonderer artenschutzrechtlicher Betroffenheit sind die gesetzlich geschützten Knicks, der Altbaubestand und die Kleingewässer. Daher sind längere Untersuchungszeiträume zur Erfassung nötig.</p> <p>Generell sind die besten wissenschaftlichen Methoden anzuwenden, so dass zumindest die Empfehlungen für biologische Datenerhebungen eingehalten werden.</p> <p>Empfohlen werden für Brutvögel mindestens 10 Termine im Frühjahr und Herbst. Fledermäuse erfordern mindestens 7 Begehungen von April bis September, wobei die Juni/Juli nicht für Quartierkontrollen in Frage kommen, um Störungen zu vermeiden. Ein längerer Untersuchungszeitraum als die diesjährigen saisonalen Zeiträume sollte angesichts der Dimension des Vorhabens eingeplant werden.</p>	<p>Die Biotoptypenkartierung wurde in 2012 begonnen und wurde 2013 um besonders geschützte Einzelbäume ergänzt.</p> <p>Da alle (bis auf 2 Pächter) Pachtverträge bis zum 31.12.2013 vom Eigentümer gekündigt wurden, die Bewirtschaftung der Parzellen bereits in 2013 aufgegeben wurde und Anfang 2014 bereits ein Teilabriss der Lauben erfolgte, ist eine Dynamik der Biotoptypenwertigkeit derzeit nicht auszuschließen.</p> <p>Der Untersuchungsrahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Kiel abgestimmt und entspricht den Anforderungen für raumbedeutsame Planungen.</p> <p>Die Anzahl der Untersuchungen wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sie entspricht für die aufgeführten Artengruppen z.B. denjenigen der HVA-STB (Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen der Ingenieure und Landschaftsarchitekten im Straßen- und Brückenbau) für Straßenbauvorhaben in Deutschland, die zweifelsfrei zu raumbedeutsamen Planungen gehören.</p>
<p>Werbepylon</p> <p>Bei den baugestalterischen Festsetzungen soll für Werbeanlagen ein Werbepylon mit bis zu 40 m Höhe (Sign-Tower) zulässig werden. Eine derart markante Anlage wird von der AG-29 strikt abgelehnt, da sie auch den Maßnahmen zum Schutz der Natur widerspricht. Die Lichtwirkungen reichen weit über das Gebiet hinaus und beeinträchtigen den nächtlichen Vogelzug und lokale Insektenpopulationen erheblich. Eine so genannt-</p>	<p>Als Werbemaßnahme ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 67 m über NN vorgesehen. Um die Blickbeziehung und somit die Werbewirksamkeit insbesondere in Richtung der Hauptzubringer zu gewährleisten, liegt der Standort westlich der ausgewiesenen Sondergebietsfläche.</p> <p>Zum Schutz der Maßnahmenflächen wird unter ande-</p>

<p>te „dauerhaft reduzierte Lichtemission“ erscheint dabei unwirksam. Zudem beeinträchtigt der überdimensionale Werbepylon das Landschaftsbild im Umkreis von vielen Kilometern.</p>	<p>rem festgesetzt, dass jegliche Beleuchtung von 22:00 bis 06.00 zu unterlassen ist und am Pylon bauliche Vorkehrungen zu installieren sind, um das Streulicht nach unten zu minimieren.</p> <p>Das Ortsbild ist durch bereits vorhandene Werbepylone benachbarter Nutzungen in gleicher oder ähnlicher Höhe geprägt. Diese anderen, vergleichbaren Pylone in der Nachbarschaft haben bisher keinerlei Ansätze erkennen lassen, dass Kollisionswirkungen oder Ablenkungen des Vogelzuges zu befürchten oder zu erwarten wären.</p>
--	---

**BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Kiel,  
Stellungnahme vom 14.11.2014**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die seitlich und hinter dem Möbelzentrum liegenden Stellplätze sind von der gemeinsamen Auffahrt am Westring nicht einzusehen. Sie sollen aber (Kurzbeurteilung 7.1) nur zusätzlich genutzt werden. Das Verkehrsgutachten spricht von Parkplatzsuchverkehr, der ab einer Auslastung von 85 % der sichtbaren Stellplätze anfängt. Der Lieferverkehr wird hier nicht getrennt. Die Kurzbeurteilung geht von einer zentralen Stellfläche vor den Gebäuden für den Kundenverkehr aus.</li> <li>• Daher ist hier zwingend eine Nachuntersuchung zu fordern wegen möglichen Rückstaus auf den Westring.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 988 setzt für die Erschließung des vorgesehenen Sondergebietes „SO EH - Möbel“ Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein -und Ausfahrt sowie Flächen für Stellplätze fest.</p> <p>Das Verkehrs- und Erschließungsgutachten trifft bereits Aussagen zur Leistungsfähigkeit der bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen, zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten. Grundlage des Gutachtens ist dabei die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums, bestehend aus einem Einrichtungshaus und einem SB-Möbelmarkt mit insgesamt 48.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zugeordneten Stellplatzanlagen.</p> <p>Es handelt sich hier jedoch um einen Angebots-Bebauungsplan, in dem Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden. Auch in den überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze untergebracht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung hat der Investor eine ausreichende Menge an Stellplätzen nachzuweisen.</p> <p>Eine Nachuntersuchung ist aufgrund der umfangreichen Ausführungen im Verkehrs- und Erschließungsgutachten nicht erforderlich, die Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung wird dort umfassend dargestellt. Erst im Rahmen der Baugenehmigung hat der Investor eine ausreichende Menge an Stellplätzen nachzuweisen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir stellen fest, dass sich aus dem vorliegenden Entwurf sowie der Kurzbeurteilung Unstimmigkeiten in Bezug auf Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen (s.u. Verkehr) im Vergleich zu den vorliegenden Gutachten ergeben.</li> <li>• Zusätzlich entspricht der vorliegende Vorentwurf, seine Kurzbeurteilung sowie die Gutachten nicht der Anlage zur Bauausschusssitzung im September 2013 sowie den Aussagen des Herrn Stüber vom Stadtplanungsamt aus der gemeinsamen Ortsbeiratssitzung Mitte/Hasseldieksdamm vom 22.10.13, in der von einer Verringerung der Parkplatzzahl auf 700 gespro-</li> </ul>	<p>In den modifizierten und aktuellen Unterlagen bestehen keine Unstimmigkeiten. Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan, in dem Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden. Auch in den überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze untergebracht werden. Die Stellplatzflächen werden über die Grundstückszufahrt mit festgesetztem Ein- und Ausfahrtsbereich an den Westring angebunden.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung hat der Investor die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen.</p> <p>Es handelt sich bei dieser Bauleitplanung um einen Angebots-Bebauungsplan. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen, der B-Plan weist nur entsprechend ausreichende Flächen aus.</p> <p>Ergänzend und unabhängig zum Planverfahren erfolgt hier der Hinweis: Um den Stellplatzbedarf an wenigen</p>

chen wurde.

- Des Weiteren stellen wir fest, dass die immissions-technische Untersuchung nicht eingeflossen ist in die Kurzbegründung und dass der Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) sowie der Artenschutzbericht (ASB), beides datiert vom 2.10.13, den Autoren der Kurzbegründung (Stand 1.10.2013) nicht vollständig vorgelegen haben können. Daraus ergibt sich, dass der im GOF geschilderte Verbotsbestand von fehlendem Ausgleich auf dem Gelände von 4800 m<sup>2</sup> im Vorentwurf nicht auftaucht.

- Auf S. 16 heißt es: *Die Gärten haben auch durch die Strukturvielfalt und Ungestörtheit einen hohen Wert für Flora und Fauna. Auch die leerstehenden Hütten können z. B. Sommerquartierfunktionen für Fledermäuse haben.* Bekanntermaßen wurden keine Sommerquartiere gefunden. Dies bzgl. stellen wir in Frage, ob die vorliegende Untersuchung, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegende Situation 2 Jahre später, d. h. im Sommer 2013, überhaupt erheben konnte, da insbesondere im vorangegangenen Frühjahr massiv Lauben zerstört wurde und Einzelteile der Lauben abtransportiert wurden (dazu verweisen wir u a auf unsere Anzeige beim Umweltschutzamt und unsere wiederholte Korrespondenz mit dem Bürgermeister zum Thema, dokumentiert auf der Webseite des BUND zum Thema)

- Die auf S. 21 als La.d, S. 22 LB.d, S. 23 RB genannten Biotoptypen dürften in großen Teilen den im Landschaftsplan gezeigten Ausgleichsflächen entsprechen.
- Auf S. 28: wird die Biotoptypenbewertung vorgenommen, die wir so als nicht gerechtfertigt ansehen. Begründung: Das Gelände hat eine äußerst große Brutvogeldichte trotz der ungünstigen Lage eingerahmt von BAB, Westring und Olof-Palme-Damm. Auf dem gesamten Gebiet incl. GGSG sind es 59 Brutvogelarten, davon auf dem Kleingartengelände alleine 39 Brutvogelarten. Im Vergleich dazu seien Zahlen aus Berlin genannt, dass bekanntermaßen eine vielfältige Flora und Fauna beherbergt. Gründe für die immense Artendichte auf dem Prüner Schlag/Brunsrade sind v.a. in der großen Biodiversität mit kleingliedrigen Lebensräumen durch Hecken, Büsche, Bäume, Kleingewässer und Wiesen

Spitzentagen abzudecken soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze ist dementsprechend reduziert worden.

Die Immissionstechnische Untersuchung, die Untersuchung des Anschlusses des Plangebietes an den Westring nach 16. BImSchV sowie das Luftschadstoffgutachten liegen inzwischen vor. Die Ergebnisse sind in den Planentwurf eingeflossen.

Im Gesamtergebnis belegen die o. g. Gutachten, dass die Planung rechtlich zulässig ist. Eine Darstellung der wichtigsten Untersuchungsinhalte und -ergebnisse sowie eine zusammenfassende Bewertung sind im Umweltbericht enthalten, der ein Bestandteil der vorliegenden Planbegründung ist.

Der GOF wurde fortgeschrieben und aktualisiert. Alle Eingriffe werden nach Möglichkeit auf dem Gelände selbst (GOF, Tabelle 25, A1-A3), zum Teil auf anderen Flächen innerhalb des Kieler Stadtgebietes und in anderen Gemeinden und Kreisen (GOF, Tabelle 25, A4-A19) ausgeglichen.

Die Biotoptypenkartierung wurde in 2012 begonnen und 2013 um besonders geschützte Einzelbäume ergänzt. Die Laubenbeschädigungen, die Mitte 2012 einsetzten, sind allerdings nur punktuell relevant.

Im Jahre 2013 wurden die eigentlichen Fledermausuntersuchungen durchgeführt. Im Jahr 2012 erfolgte lediglich eine Untersuchung im Spätsommer als Grundlage für die seinerzeit angefertigte Potenzialanalyse.

Alle bis auf die zwei nach wie vor bewirtschafteten Lauben wurden im Winter 2013/14 noch einmal durch eine optische Nachsuche nach Spuren/Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse überprüft. Dabei wurde ein mit Sicherheit älteres Wochenstubenquartier der Zwerg- oder Mückenfledermaus gefunden, dass zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen im Jahr 2013 nicht mehr bestanden haben dürfte (starker Zerfall der Quartierlaube). Die Ergebnisse der winterlichen Laubenüberprüfung wurden in den ASB aufgenommen werden.

Die im Landschaftsplan dargestellte und vorhandene Ausgleichsfläche der B 76 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan sowie GOF übernommen.

Die Biotoptypenbewertung wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nach dem in Kiel üblichen Bewertungsrahmen durchgeführt.

Hauptmerkmal bei der Differenzierung der Biotoptypen (hier 28 Biotoptypen in den Wertstufen 0 bis 6) ist die Vegetation, die Bedeutung der Tierlebensräume erfolgt wiederum im Artenschutzbericht in Form der Wertstufen I-V.

Das Gelände der Großen Grünen Schützengilde (GGSG) liegt außerhalb des Plangebietes, wurde aber im Grünordnerischen Fachbeitrag mit bewertet. In der GGSG kommen einige anspruchsvollere Arten vor (Grünspecht, Sperber, Teichralle), die in den Kleingärten fehlen. Zudem ist das GGSG durch einen struktur-

<p>zu sehen. Dieses fehlt den Parkanlagen. Auf S.36 heißt es auch dazu: <i>Der Standort ist als außerordentlich artenreich zu bezeichnen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Damit widersprechen wir der Einordnung EK.e (Biotopwert 5- extensiv genutzte Kleingärten) als minderwertig im Vergleich zu La.d (Biotopwert 6 - Gebüsch, Buschwerk). Aufgrund der hohen Biodiversität in extensiv genutzten Kleingärten sollte hier mindestens (!) eine gleichwertige Einstufung, d. h. Biotopwert 6 erfolgen.</li> <li>• Entsprechend kann bei 39 Brutvogelarten das Kleingartengelände auch nicht mit Wertstufe III im Vergleich zu GGSG Wertstufe III-IV benotet werden - für Brutvögel ist es als mindestens gleichwertig zu bezeichnen.</li> </ul>	<p>reichen Altbaumbestand geprägt, der für sich bereits ein besonderes Qualitätsmerkmal darstellen.</p> <p>Die Einordnung der Biotoptypen wurde geprüft. Sie erfolgte nach dem „Bewertungsverfahren zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Stadt Kiel“. Demnach ist die Grundwertstufe von Kleingärten 3. Da es sich hier um strukturreiche Kleingärten mit hohem Bestand an alten Obstbäumen handelt, wurde eine Aufwertung um +2 vorgenommen. Eine Aufwertung um +3 oder mehr kann nicht vorgenommen werden, da die Flächen die entsprechenden Kriterien nicht erfüllen.</p> <p>Artenreichtum ist für sich genommen kein besonderes Wertkriterium, solange sich das Artenrepertoire aus häufigen und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• S.45: Bezüglich der Altlasten sei angemerkt, dass die Hasseldieksdammer Weg nahen Gärten sowie das Gelände der Brunsrade seit ca. 1 Jahr massiv als öffentliche Müllkippe dient. Deshalb müssen die Bodenuntersuchungen in diesen Bereichen wiederholt werden.</li> </ul>	<p>Der Begriff Altlasten ist gesetzlich definiert und trifft hier nicht zu. Gemeint sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen kann oder zu erwarten ist. Tatsächlich hat es Hausmüllablagerungen im Plangebiet gegeben, die im Zuge von Aufräummaßnahmen im Dezember 2013 weitgehend beseitigt wurden. Eine erneute Bodenuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>5.6. Artenschutzbericht</p> <p><u>Fledermäuse:</u> Im Bericht der Vorbegehung vom September 2012 war der Verdacht auf ein Großquartier der Wasserfledermaus auf dem Gelände der Großen Grünen Schützengilde /Bereich Schießstand geäußert worden. Aus dem Zeitraum September (also nach der „Mutterstubenzeit“) ist abzuleiten, dass es sich hierbei um einen Winterquartierverdacht handeln müsste. Die letzte Begehung erfolgte am 4.9.13, also u.U. vor Aufsuchen der Winterquartiere. Auf S.23 heißt es dazu zur Wasserfledermaus: <i>Die Wasserfledermaus ist dabei nicht häufig, sondern erscheint mehr oder weniger unregelmäßig mit Schwerpunkt im Spätsommer, wenn vermutlich zusätzlich zu den lokalen Populationen zahlreiche Individuen im Großraum Kiel eintreffen, um vor den Winterquartieren in den Bunkern oder an der Levensauer Hochbrücke zu schwärmen... Eine Großquartiernutzung von Myotis-Fledermäusen kann für das Jahr 2013 sowohl im Schießstand als auch für den gesamten Untersuchungsraum ausgeschlossen werden, so dass allenfalls von einer gelegentlichen Tagesquartiernutzung in geeigneten Bäumen ausgegangen werden kann.</i> Winterquartiere konnten jedoch nicht im Untersuchungszeitraum sicher erfasst werden, der Ort des vermuteten Quartiers aus dem Vorjahr wurde nicht gezielt untersucht Hier fordern wir deswegen eine Nachuntersuchung im Bereich des Schießstandes im Winterhalbjahr. Die Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein „Fledermäuse und Straßenbau“ vom Juli 2011 sehen wir als gute Grundlage für die Methodik bei der</p>	<p>Insbesondere der Bereich Schießstand der Großen Grünen Schützengilde wurde mit hohem Aufwand untersucht. Es wurde dort nicht nur während vier von fünf Begehungen eine bzw. zwei Horchbox(en) platziert, es wurden dort auch an zwei Terminen Netzfänge vorgenommen. Wasserfledermäuse schwärmen ab Anfang August, mit einem Höhepunkt zwischen Ende August und Mitte September, vor ihren Winterquartieren (PETERSEN et al. 2004). Ein derartiges Schwärmverhalten konnte am Schießstand nicht nachgewiesen werden. Außerdem konnte insbesondere der Bereich des Kugelfangs, für den im Jahr 2012 ein Quartierverdacht bestand, nach einer intensiveren Begutachtung im Jahr 2013 keine Winterquartiereignung festgestellt werden, da er offenkundig nicht frostfrei ist. Eine Nachuntersuchung ist aus gutachterlicher Sicht hier nicht erforderlich.</p> <p>Die Gebäude der Großen Grünen Schützengilde liegen außerhalb des Plangebietes. Dennoch haben hier aber 4 intensive Sichtüberprüfungen (Schwärmphasenkartierungen) mit dem Nachweis von zwei Balzquartieren der Zwergfledermaus stattgefunden. Eine Wochenstubennutzung kann in diesem Gebäude mit einer sehr hohen</p>

<p>Erfassung des Fledermausbestandes an. Dort heißt es unter 3.2.3: <i>Vor Beginn der sommerlichen Geländebegehungen wird eine Habitatanalyse durchgeführt... Während einer eigens relevanten zu diesem Zwecke durchgeführten Geländebegehung werden... für Fledermäuse relevante Habitats (z. B. .... Gebäude mit feuchten Kellergewölben) vor Ort inventarisiert. Bei Gebäuden und Bauwerken wird auf Besiedlungshinweise wie z. B. Kotansammlungen, Fraßspuren geachtet.</i> Weder die Gebäude der GGSG noch die hier als Bauwerke einzustufenden Lauben (S. 16) wurden gezielt untersucht. Damit findet keine ausreichende Aussage über die Lauben und die Gebäude der GGSG als Habitat statt.</p> <p>Diese Untersuchungen müssen im Frühjahr nachgeholt werden, wobei (s.o.) nicht mehr der ursprüngliche Zustand erfasst werden kann.</p>	<p>Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Obwohl es keinerlei Hinweise auf eine Wochenstubennutzung in den Kleingartenlauben gab, wurden die Lauben im Winter 2013/14 vollständig einer zusätzlichen Sichtüberprüfung unterzogen. Hierbei erfolgte noch einmal eine zusätzliche optische Kontrolle nach Spuren auf Fledermausbesatz (Kot- und Urinspuren, Fraßreste).</p> <p>Bei einer Laube wurde eine ehemalige Wochenstubennutzung durch die Zwerg- oder Mückenfledermaus festgestellt. Das Quartier dürfte zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen im Jahr 2013 nicht mehr bestanden haben, da das Quartiergebäude im Winter 2013/14 schon sehr starke Zerfallserscheinungen aufwies.</p> <p>Die geforderten Untersuchungen wurden im Winter 2013/14 durchgeführt. Die Ergebnisse der winterlichen Laubenüberprüfung wurden in den ASB aufgenommen.</p>
<p><b>Brutvögel:</b></p> <p>Mit 59 erfassten Brutvogelarten ist das Gebiet außerordentlich artenreich. Überraschenderweise fand sich jedoch kein Eulennachweis. Dazu heißt es auf S. 18: <i>Die Erfassung von nachtaktiven Wald- und Siedlungsvögeln (z. B. Waldohreule, Waldkauz, Nachtigall oder Sprosser) erfolgte im Rahmen der Fledermauserhebungen allerdings ohne Einsatz sog. Klangattrappen.</i> Dieses Vorgehen halten wir für unzureichend. Eulen beginnen bereits im Februar mit der Brut und damit außerhalb der Erfassungszeit von Fledermäusen. Wir fordern eine Nachkartierung im Februar/März mit Klangattrappen, um Brutpaare sicher ausschließen zu können.</p>	<p>Die theoretisch im Plangebiet vorkommenden Eulenarten, nämlich Waldkauz und/oder Waldohreule, sind auch später im Jahr aufgrund ihrer ausgesprochenen Territorialität und Ruffreudigkeit (Waldkauz) oder anhand der sehr prägnanten Bettelrufe der Jungvögel (Waldohreule) gut nachzuweisen. Während der umfangreichen Fledermauserhebungen (u. a. wurden neben den „normalen“ Detektorbegehungen auch noch in vier weiteren Nächten Netzfänge durchgeführt), wurden keinerlei Hinweise auf Eulen gefunden. So gelang während der Nachterfassungen nicht eine einzige Beobachtung einer Eule. Vorkommen von Eulen können aus gutachterlicher Sicht für das Erfassungsjahr 2013 sicher ausgeschlossen werden, eine Nachkartierung erfolgt somit nicht.</p>
<p><b>Amphibien:</b></p> <p>Der Kammmolch ist eine nach FFH-Richtlinie Anhang II und IV europarechtlich geschützte Art, d. h. „...dürfen ihre "Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden". Es heißt hier, dass die Gewässer auf dem PS mit den Nachweisen für die Gesamtpopulation keine Rolle spielen, daher sei das Vorhaben artenschutzrechtlich genehmigungsfähig. Dazu erklären wir: Auf der Fläche selbst gehen zwar nur Gewässer mit geringen Populationen verloren. Allerdings werden die anderen Gewässer und damit die Population weitgehend isoliert (Autobahn, Olaf-Palme-Damm, Westring, Möbel Kraft Gelände). D h, es besteht nur eine geringe Möglichkeit, dass sich die Kammmolche mit Exemplaren von anderen Gewässern paaren können, da die Wandermöglichkeit sehr eingeschränkt wird. Es bleiben nur noch schmale Korridore übrig. Unklar bleibt, wo die Winterquartiere auf dem Gelände sich befinden und ob die GGSG hier ausreichend Ersatz bietet. Zusätzlich ist die Begrenzung des Geländes durch einen Schutzzaun sehr fraglich. Bei einer Begehung am 4.11.13, also 1 Woche nach dem Orkan Christian, gab es mindestens 4 Stellen im Bereich des Zaunes, die längerstreckig niedergedrückt waren (nicht durch Bäume, sondern höchstens durch Äste). Die Temperaturen Anfang November waren so hoch, dass eine beginnende Winterruhe der Kammmolche auszuschließen war und somit Abwanderungen aus dem umzäunten Bereich an Überwinterungsplätze nicht auszuschließen sind. Aus den ge-</p>	<p>In den im Plangebiet liegenden Maßnahmenflächen werden ausgezeichnete Lebensräume mit einer hohen Dichte an potenziell geeigneten Laichgewässern für den Kammmolch neu geschaffen. Über diese Verbundflächen ist nach wie vor und ein nach gutachterlicher Auffassung sogar verbesserter Austausch mit den umgebenden Flächen möglich, als es zurzeit der Fall ist, weil dort u.a. viele Strukturelemente (u.a. als Laichhabitate für die Art geeignete Kleingewässer) neu geschaffen werden sollen.</p> <p>Durch die umfangreiche Einzäunung im Frühjahr 2013 konnten insgesamt 19 Kammmolche am Amphibienzaun nachgewiesen werden, die von außerhalb des Schützengildengeländes kamen und zum Hauptlaichgewässer wanderten. Für diese überschaubare Anzahl an Kammmolchen reichen die auf dem Gelände der Großen Grünen Schützengilde befindlichen Ressourcen nach übereinstimmender Auffassung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) für eine Übergangsphase (bis zum Abschluss der Bautätigkeiten) aus, um eine ausreichende und gefahrlose Überwinterung für die Art zu gewährleisten.</p> <p>Die Beschädigungen des Zaunes durch den Sturm im November 2013 waren für die artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht relevant, da der Zaun zu diesem Zeitpunkt keine Funktion mehr besaß. Durch das Entfernen der Fangeimer war die Fangmöglichkeit nicht</p>

<p>nannten Gründen ist daher davon auszugehen, dass die gesamte Population mittelfristig stark gefährdet ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten. Der Verbotstatbestand nach BNatSchG §44 (1) „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ wird somit verwirklicht. Der Eingriff ist artenschutzrechtlich nicht zulässig.</p>	<p>mehr gegeben, eine Sperrzaunfunktion bestand zu diesem Zeitpunkt noch nicht. Der Sperrzaun wurde im März 2014 errichtet. Seitdem findet eine regelmäßige, wöchentliche Wartung des Zaunes statt, damit Beeinträchtigungen der Sperrfunktion rechtzeitig erkannt und unmittelbar behoben werden können. Diese Wartung wird bis zum Ende der Bautätigkeiten auf dem Gelände beibehalten.</p>
<p>5.7. Verkehrs- und Erschließungsgutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Berechnung der prognostizierten PKW-Besuchszahlen werden Barsbüttel, Eidelstedt und Buchholz, nicht aber Bad Segeberg mit deutlich höheren Zahlen herangezogen. Dies wird mit dem Sonderstatus von Bad Segeberg als einem der umsatzstärksten Möbelhäuser Deutschlands begründet (S. 23). Umgekehrt bescheinigt das CIMA-Gutachten Ikea Kiel bei relativ geringer Größe einen leistungsstarken Standort mit hoher Flächenproduktivität (S. 26, CIMA) Anders als in o.g. Referenzstandorten liegt mit Möbel Brügge in Neumünster (S. 34) im Unterschied zu den anderen Vergleichsstandorten - nur ein Möbelhaus mit ähnlichem Sortiment in der 30 km Zone. so dass das CIMA-Gutachten sogar (S. 43) von erheblichen Kundenströmen von Kiel nach Bad Segeberg, weniger Kaltenkirchen (Dodenhof), spricht. Trotzdem (S 25): <i>Entsprechend der mündlichen Aussage des Stadtplanungsamtes zum Stand des sich in der Bearbeitung befindenden Einzelhandelsgutachtens wird für Möbel Kraft ein Einzugsbereich mit einem Radius von ca. 40 km berücksichtigt.</i></li> </ul> <p>Das Kundenpotential dürfte sich jedoch - ähnlich wie bei Ikea auch - deutlich darüber hinaus v.a. nach Westen und Norden erstrecken. Die angenommenen Zahlen erscheinen daher zu niedrig.</p> <p>Dazu kommt, dass die Zahlen vom Investor selber kommen, und der hatte (im Ratsbeschluss vom 29.9.11 nachzulesen) mit 2500 Autos wochentags und 5000 Autos am Wochenende gerechnet, die jetzt angenommenen Zahlen liegen bei 3788/werktags, 5334 sonnabends (im Vergleich dazu: Ikea 6983 werktags, 9928 sonnabends).</p>	<p>Das Verkehrsgutachten benennt den Möbel Kraft Standort in Bad Segeberg als einen der umsatzstärksten Möbelmärkte Deutschlands (S. 23). Hinsichtlich des Kundenaufkommens wird kein Bezug zu einem IKEA Möbelhaus hergestellt, vielmehr verweist das Verkehrsgutachten (S. 20 f.) auf die Unterschiede der Kundengruppen zwischen IKEA und Möbel Kraft. Es verweist zusätzlich auf die Richtlinienlage, welche ebenfalls zwischen dem Kundenaufkommen von IKEA-Möbelmärkten und sonstigen Möbelmärkten unterscheidet.</p> <p>Das Kundenverkehrsaufkommen des Möbel Kraft Standortes wird entsprechend der Richtlinien-Ansätze über die Verkaufs- und Geschossflächen für den Werktag (Mo-Fr) mit der für die Leistungsfähigkeit maßgeblichen Bemessungsverkehrsstärke berechnet. Es berücksichtigt daher neben dem Verkehrsaufkommen im Kundenverkehr auch die Verkehrserzeugung der Beschäftigten.</p> <p>Aufgrund des Zusammenhanges zwischen Verkaufsfläche und Kundenaufkommen ist es unerheblich, wie weit der Einzugsradius des Standortes reicht. Für den Untersuchungsraum ist die prozentuale Verkehrsverteilung im Nahbereich an den Knotenpunkten ausschlaggebend und allein diese Prozente werden vom IKEA-Möbelhaus übernommen, da sie im Rahmen der Verkehrserhebung tatsächlich ermittelt werden konnten. Die zugrunde gelegten Daten sind aus gutachterlicher Sicht korrekt.</p> <p>Trotz des detaillierten Verkehrs- und Erschließungsgutachten handelt es sich bei dieser Bauleitplanung, wie zuvor bereits erwähnt, um einen Angebots-Bebauungsplan, in dem ausreichende Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind.. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen, der B-Plan weist entsprechend ausreichende Flächen aus.</p>
<p>Wir greifen jetzt die beiden problematischen Knotenpunkte heraus (Prognose ohne neuen Anschluss Mühlenwegdamm, S. 40)-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Knotenpunkt Bundesautobahn BAB 215 / Westring (K 10) Schützenwall (L 325) Bereits im Analysejahr 2012 weist der Knotenpunkt mit einer Qualitätsstufe „E“ bei einer größten mittleren Wartezeit von 70,8 s eine geringfügige Überschreitung der maximal anzustrebenden Wartezeit von 70 s auf. Zur Status-quo-Prognose 2030 steigt die größte mittlere Wartezeit unter Erhalt der Qualitätsstufe „E“ weiter auf 78.2 s an. Im Planfall 2030 tritt mit 78,2 s keine weitere Veränderung der größten mittleren Wartezeit auf. Maßgebender Ver-</i></li> </ul>	<p>Wie in der nebenstehenden, aus dem Verkehrsgutachten wiedergegebenen Textpassage deutlich wird, bestimmt der Linksabbiegestrom vom südlichen Westring auf die BAB 215 die Qualitätsstufe des Knotenpunktes. Das Plangebiet liegt nördlich der Kreuzung Schützenwall/BAB 215, ist demnach nicht Ziel des genannten Verkehrsstroms.</p> <p>Dieser Verkehrsstrom wird jedoch nicht durch Verkehre des Planvorhabens in Anspruch genommen. Da in den zugrunde gelegten Signalprogrammen der Analyse 2012, der Status-quo-Prognose 2030 und dem Planfall 2030 die Freigabezeit dieses Verkehrsstromes unverändert bei 13 s bleibt, ist die auf 78 s steigende Warte-</p>

kehrstrom ist hier jeweils der Linksabbieger aus dem südlichen Westring (K 10) zur Bundesautobahn BAB 215.

Auf S. 27 wird in diesem Bereich ein durch das Vorhaben zusätzlich generiertes PKW-Aufkommen von +3200/Autos/24h prognostiziert. Es bleibt unklar, wie so hier keine deutliche Verschlechterung angenommen wird.

- *Knotenpunkt Westring (K 10) / Saarbrückenstraße*  
Bereits im Analysejahr 2012 weist der Knotenpunkt mit einer Qualitätsstufe „E“ bei einer größten mittleren Wartezeit von 70,2 s eine geringfügige Überschreitung der maximal anzustrebenden Wartezeit von 70 s auf. Zur Status-quo-Prognose 2030 steigt die größte mittlere Wartezeit unter Erhalt der Qualitätsstufe „E“ weiter auf 77,6 s an. Im Planfall 2030 steigt die größte mittlere Wartezeit weiter auf 99,4 s aufgrund des zusätzlichen Zielverkehrs aus der südlichen Bundesstraße B 76. Zur Spitzenverkehrszeit erfolgt der Verkehr des Geradeausstromes daher mit zweimaligem Vorrücken. Der rechnerische Rückstau des genannten Stromes beträgt 17 Pkw-Einheiten (102 m) und kann im vorhandenen Stauraum aufgenommen werden.

Auf S. 27 wird in diesem Bereich von einem Plus von 1100 Autos/24h ausgegangen. Eine hier leicht nach oben geänderte PKW-Zahl würde hier einen Wert von >100 s entstehen lassen, der automatisch zur Kategorie F: ungenügend führen würde.

- Der Mitnahmeeffekt (zwei verschiedene Märkte anfahren, z.B. Ikea und Sconto) wird im Möbelsegment mit 5 % angegeben. Auch dies ist zu bezweifeln, da der Sconto-Markt nur 10 km vom nächsten Sconto-Markt in Schwentimental bewusst auf Ikeakunden abzielen durfte; so ist ebenso mit größerem Verkehrsaufkommen als dem veranschlagten zu rechnen (S. 21).
- Die notwendige Parkplatzzahl wird mit 856 (S. 53) angegeben, die Berechnungen der Verkehrsflüsse erfolgen unter der Voraussetzung von 900 Parkplätzen. Die Stellplatzzahl wird aus den sich daraus ableitenden Differenzen aus Quell- und Zielverkehr/Stunde berechnet (S.22, S.53). Die Verweildauer von durchschnittlich 2 h und mehr wird dadurch nicht berücksichtigt, genauso wenig wie die über viele Stunden bleibenden Mitarbeiter (jeweils 80 in 2 Schichten, Luftimmissionsgutachten, S.19).

Hier fordern wir Aufklärung, inwieweit die Verweildauer >1 h bei Kunden bzw. über 7 h bei Mitarbeitern in die Berechnung der Stellplatzzahl eingeflossen ist.

zeit allein auf die allgemeine Verkehrssteigerung zurückzuführen, welche unabhängig vom B-Plan Nr. 988 erfolgt. Deutlich wird dies aus der Wartezeit von ebenfalls 78 s in der Status-quo-Prognose 2030 (s. Anlage 4.3.1 S.5 Strom K 33)

Die in der Leistungsfähigkeit berechnete Wartezeit von 99,4 s resultiert am östlichen Teilknoten Westring / Saarbrückenstraße im Geradeausstrom vom Th.-Heuss-Ring in Richtung Westring. Da diese Lichtsignalanlage gemäß dem heutigen Bestand eine Pfortnerfunktion zur Zuflussregelung des Westringes übernimmt, ist die Freigabezeit des Geradeausstromes absichtlich auf ein geringes Maß begrenzt. Die bereits heute, auch zu IKEA, ausgewiesene Verkehrsführung verläuft von Süden kommend über die B 76 und die BAB 215. Um dies zu unterstützen, wurde in der Vergangenheit diese einschränkende Signalsteuerung eingerichtet.

Die für diesen Teilknoten unbefriedigende Qualitätsstufe durch die heute bereits erhöhte Wartezeit lässt sich kurzfristig nur durch Änderung der Zuflussregelung verbessern. Durch den geplanten Anschluss „Mitte“ (Mühlendamm) ist durch Umverteilung der, insbesondere von Citti-Park abfließenden, Verkehre mit einer deutlichen Entlastung im Bereich Saarbrückenstraße/Westring zu rechnen.

Entsprechend des Verkehrsgutachtens (S. 21) ist weder ein Mitnahmeeffekt aus dem vorhandenen Verkehr des Westringes noch ein Konkurrenzeffekt zu IKEA, welche das Verkehrsaufkommen mindern würden, berücksichtigt. Es wird mit einem verkehrlich ungünstigen Berechnungsansatz gerechnet, um damit die gegebenenfalls gesteigerte Attraktivität eines entstehenden regionalen Möbelmarktstandortes aus IKEA, Möbel Kraft und Sconto zu beachten. Die gesamten über die Verkaufsfläche abgeschätzten Verkehre werden als Neuverkehre angesetzt.

Ein Verbundeffekt ist allein zwischen Möbel Kraft und Sconto berücksichtigt, da beide Möbelmärkte denselben Parkplatz benutzen.

Die Überprüfung der Stellplatzanzahl erfolgt im Verkehrsgutachten für das um 40 % höhere Verkehrsaufkommen des Samstages. Durch den in den Tagesganglinien des Zielverkehrs zum Quellverkehr enthaltenen Versatz von 2,0 Stunden wird aus der Differenzbildung des Zuflusses zum später einsetzenden Abfluss der Stellplatzbedarf zu 728 (entspricht 85 % von 856 St) Stellplätzen berechnet.

Das Abschätzungsverfahren berechnet die Beschäftigtenanzahl über Verhältniszahlen zur Verkaufsfläche und berücksichtigt für MK im Mittel 275 und für Sconto 55 Beschäftigte. In der Abschätzung des werktäglichen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferner erstreckt sich das Verkehrsgutachten nur bis zur Kreuzung Saarbrückenstraße / Westring. U.E. nach muss unbedingt der weitere Verlauf des Theodor-Heuss-Rings bis zur Auffahrt B 404 betrachtet werden, da von dort über B 404 sowie B 76 mit zusätzlichen Kundenströmen gerechnet werden und damit auch die Belastbarkeit dieser Straßenabschnitte betrachtet werden muss.</li> <li>• Die notwendige Parkplatzzahl wird mit 856 (S.53) angegeben, die Berechnungen der Verkehrsflüsse erfolgen unter der Voraussetzung von 900 Parkplätzen. Auf S.52 heißt es dazu: <i>Bisher liegt keine konkrete Gestaltung der gemeinsamen Stellplatzanlage für die geplanten Möbelmärkte vor, auf die Bezug genommen werden kann. Der Verkehr auf dem Gelände, insbesondere hinsichtlich der Auswirkung auf den öffentlichen Straßenraum, kann erst mit abschließender Festlegung der Gebäude gesondert untersucht werden ... Weiter zweckmäßig ist eine Trennung der Anfahrt zur Anlieferzone der Märkte vom Bereich des Kundenstellplatzes.</i></li> </ul>	<p>(Mo-Fr) Verkehrsaufkommens wird auch die Verkehrserzeugung der Beschäftigten (466 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr) berücksichtigt. Der Samstagsverkehr wird über die an den Referenzstandorten ermittelten Verhältnisse von 1,38 für MK und 1,77 für Sconto berechnet. Da auch die Beschäftigtenverkehre auf den Samstag hochgerechnet wurden, führen diese aus den genannten 466 Kfz/24h am Werktag zu 672 Kfz/24h am Samstag. Bei Verwendung der gleichen Ganglinie und Verweildauer wie die Kundenverkehre errechnet sich für die Dimensionierungsstunde des Parkplatzes ein Bedarf von 94 Beschäftigtenstellplätzen dieser Bedarf korreliert mit den in Rede stehenden 80 Beschäftigten je Schicht, so dass eine weitere Differenzierung auf die Dauer der Arbeitszeit nicht notwendig ist.</p> <p>Auch wenn das vorliegende Verkehrs- und Erschließungsgutachten differenzierte Aussagen zu Möbel Kraft und Sconto trifft, es handelt sich bei dieser Bauleitplanung um einen Angebots-Bebauungsplan, in dem ausreichende Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind. Die für das Planvorhaben erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen.</p> <p>Eine Ausdehnung des Untersuchungsbereiches bis zum Knotenpunkt B 76 / B 404 ist nicht erforderlich. In der Bemessungsstunde trägt der B-Plan Nr. 988 ein Verkehrsaufkommen von 56 Kfz/h bzw. ca. 1 Kfz/min auf dem Querschnitt der B 76 bei (S.26). Die stündliche Verkehrsstärke der B 76 beträgt auf dem Abschnitt dagegen 10.000 Kfz/h der hinzukommende Verkehr macht damit einen Anteil von 0,6 % aus und ist somit unerheblich.</p> <p>Wie zuvor erläutert weist der Bebauungsplan ausreichende Flächen für Stellplätze aus. Eine entsprechende Beschilderung (Leit-System) und Gestaltung wird den Kundenverkehr derart führen, dass vermeidbare Suchverkehre reduziert werden. Der Lieferverkehr wird ebenfalls beschildert und geleitet. Beschilderungen und Gestaltung sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p>
<p>5.9. Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der immissionstechnischen Untersuchung liegt das Verkehrsgutachten mit einer Stellplatzzahl von 900 zugrunde; sie geht von fließendem Verkehr ohne Stausituationen aus. Die Lärmkarte der Stadt von 2012 zeigt für den Bereich Westring bis BAB, Theodor-Heuss-Ring bis Lübscher Baum sehr hohe Lärmbelastungen. Dieser Bereich ist hier, ähnlich wie im Verkehrsgutachten, nicht einbezogen. Die Untersuchung bezogen auf Verkehrslärm hört unmittelbar nach den benachbarten Kreuzungen Hasseldieksdammer Weg bzw. Schützenwall auf (siehe Karte S.26).</li> </ul>	<p>In der immissionstechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegelveränderungen im Plangebiet und darüber hinaus dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Verkehrslärmzunahme, insbesondere im umliegenden Bereich, überwiegend unter 0,5 dB(A) liegt. Für weiter entfernte Punkte des Straßennetzes ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Verkehrslärms noch geringer ausfällt. Eine Lärm-Pegelzunahme unter 0,5 dB(A) liegt unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle und wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Gebäude C des RBZ wird ein Lärmpegel von 60 dB prognostiziert, der über dem zugelassenen Bereich für Wohngebiete liegt; für Schulen gibt es keine Empfehlungen, dies wird für akzeptabel gehalten (S.27). Es bleibt unklar, ob die Untersuchung von glatt laufendem Verkehr ausgeht. In Stausituationen (schnelles Anfahren) dürfte der Lärmpegel höher liegen (im Verkehrsgutachten wird von einer mittleren Wartezeit von 33.8 s ausgegangen. dort S.39)</li> </ul> <p>Da wir die im Verkehrsgutachten angegebenen Zahlen für zu niedrig halten bzw. sich schon nach vorliegenden Zahlen ein mangelhaft fließender Verkehr im Bereich Saarbrückenstraße bis Schützenwall ergibt, fordern wir hier Nachuntersuchungen: der Stauverkehr dort wird einen möglichen Rückstau in dem sehr lauten, „schluchtenartigen“ Verlauf des Theodor-Heuss-Rings im Bereich vor dem Lübscher Baum bewirken.</p>	<p>Bei der Modernisierung des RBZ (Gebäude 18 C) wurden entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Schallschutzfenster berücksichtigt, die einen ausreichenden Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm in den Räumen gewährleisten.</p> <p>Basis der schalltechnischen Untersuchung bildet fließender Verkehr, da für Stausituationen die Berechnungsgrundlage "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-90) keine Grundlage bietet.</p> <p>Im Bereich von Kreuzungen mit Lichtsignalanlagen wurde das Geräusch durch das Anfahren an der Lichtsignalanlage berücksichtigt. Im Nahbereich (bis 100 m Abstand) von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen errechnet sich der Beurteilungspegel aus dem Mittelungspegel und einem entfernungsabhängigen "Ampelzuschlag" von 1 - 3 dB(A) gemäß der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 90“.</p> <p>Weitere Nachuntersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich</p>
<p>7.1. Städtebauliches Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Beide Baukörper liegen mit 22 m über NN, dazu kommt eine Gebäudehöhe von maximal 35 m (incl. Technikzentrale).</i></li> </ul> <p><i>Das Möbelmarktzentrum soll vom Westring aus visuell erlebbar werden. Deswegen sollen Teile des vorhandenen Gehölzbestandes am Westring entfernt werden.</i> Hierbei handelt es sich um einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild. Das Beseitigen eines Gehölzstreifens nur aus Werbungszwecken rechtfertigt diese Maßnahme nicht. Wir fordern zusätzlich für den Entwurf eine Visualisierung mit Blicken von verschiedenen Punkten am Westring, Hasseldieksdammer Weg, von den Wohnhäusern der Lüdemannstraße bzw. des Hochhauses an der Virchowstraße sowie vom Aussichtspunkt auf der Fußgängerbrücke über den Olof-Palme-Damm als Teil des Wanderweges.</p>	<p>In dem beauftragten externen Gutachten zur städtebaulichen und räumlichen Analyse wurden Kriterien erarbeitet, anhand derer eine bestmögliche Einbindung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen mit ihren jeweiligen Zuordnungen erzielt werden soll, u. a. auch unter dem Aspekt der bestmöglichen Abwicklung der Verkehre, der Berücksichtigung von Lärmschutz und Oberflächenentwässerung.</p> <p>Die Analyse zeigt weiter nachvollziehbar auf, wie mit den in ihr erarbeiteten Beurteilungskriterien eine mögliche Einbindung der baulichen Strukturen auch für das Landschaftsbild schonend gelingen kann. Diese Aspekte bestimmen maßgeblich die dazu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Das Plangebiet wird nach drei Seiten vollständig eingegrünt, lediglich zum Westring wird das Plangebiet einsehbar sein und das geplante Möbelzentrum erkennbar. Um das geplante Möbelzentrum zumindest in eine Richtung, nämlich in Richtung Osten, erkennbar zu gestalten, werden auch einige Gehölzgruppen am Westring entfernt. Auch dieser Eingriff wurde bilanziert und ausgeglichen.</p> <p>Weitere Visualisierungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.</p>
<p>Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen der Grünordnung</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es bleiben minimale öffentliche Grünflächen.</li> <li>• Der Wanderweg in Ost-West-Richtung am Gebiet der GGSG bleibt erhalten, neu dazukommen soll ein Wanderweg parallel zum Hasseldieksdammer Weg. Dieser liegt in einem schmalen Grünstreifen zwischen Hasseldieksdammer Weg und der Privatstraße des Möbelzentrums mit seitlich angeordneten Parkbuch-</li> </ul>	<p>Die um die überbaubare Fläche liegenden Maßnahmenflächen dienen vorrangig der Kompensation von Arten- und Biotopschutz. Die in der Planzeichnung dargestellten Wege hingegen sind jederzeit öffentlich zugänglich. Sie dienen, wie auch der Weg parallel zum Hasseldieksdammer Weg, als Geh- und Radweg sowie zur Pflege der Maßnahmenflächen und bleiben, um die</p>

ten. Die Aufenthaltsqualität ist nahe dem Hasseldieksdammer Weg gering, zusätzlich führt dieser neu anzulegende Weg zu Durchbrüchen in Knicks und vermindert die Wertigkeit des als Ausgleichsfläche A2 benannten Restgebietes

- Die Öffentlichen Grünflächen in der Nähe der Autobahnbrücke sind im Landschaftsplan als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Sie soll dem Aufenthalt dienen, obwohl die Lärmbelastung vom Olof-Palme-Damm erheblich ist.

Zusammenfassend bleiben den Bürgern mit Ausnahme des Wanderweges an der GGSG keinerlei öffentliche Flächen mit Erholungsqualität.

#### Private Grünflächen

- Die Eingangsgrünflächen haben aufgrund des allseits dicht daran vorbeigeführten Verkehrs kaum Nutzen für die Fauna. Sie sind als Verkehrsinsel zu sehen. Sie haben u. E. nach eine reine (nicht nur „vorrangige“) gestalterische Funktion. Die Aussage von S. 54, dass sich die Anlage positiv auf dem Biotopverbund auswirkt, ist bei dem erwarteten Verkehrsaufkommen nicht haltbar. Für diese Flächen sollen zudem deutlich höherwertige Gehölzstrukturen und Kleingärten vernichtet werden.
- Die Wertigkeit der Gehölzflächen am Westring sinkt durch die Bildung von Sichtachsen immens, da ständige Unterbrechungen des Grünkorridors vorliegen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist auch hier der Nutzen für Fauna erheblich anzuzweifeln. Für beide Flächen ist anzumerken, dass mit einer erheblichen Beeinträchtigung auch der Flora durch Salzeintrag durch Spritzwasser im Winter zu rechnen ist.
- Die Großbaumpflanzungen an den Parkplätzen haben einen gewissen klimatischen Wert, aber aufgrund der Verkehrsbelastung kaum Wert für die Fauna. Auch hier ist mit massiver Beeinträchtigung durch Streusalz zu rechnen.
- Fassaden- und Dachbegrünung könnte auch einen gewissen Wert für die Fauna bekommen. Dieses wird aber durch die Parkplatzanordnung unmittelbar im Norden und Westen der Gebäude entlang der dort

Maßnahmenflächen nicht zu beeinträchtigen, unbeleuchtet.

Knicks werden im Bereich des ehemaligen Hauptzugangs zweimal durchbrochen. Der Eingriff wurde bilanziert und wird ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen der B 76 werden im Planentwurf nachrichtlich übernommen. Auch sie dienen vorrangig dem Ausgleich von im Zuge des Baus der B 76 erfolgten Eingriffen.

Die ausgewiesenen Maßnahmenflächen dienen vorrangig dem Natur- und Umweltschutz bzw. dem Artenschutz.

Die Wege dienen der Passierbarkeit und der Unterhaltung der Maßnahmenflächen. Die Ausweisung von Flächen zum Verweilen widerspricht dem angestrebten Ziel des Artenschutzes.

Die Gestaltungsflächen (u.a. Farbwiesen, naturnahe RRB) werden nicht als Maßnahmenflächen einbezogen. Dennoch wirkt sich diese Herstellung von naturnahen Grünflächen positiv auf den Biotopverbund am Westring aus.

Zwecks Erschließung und Sichtbarmachung des Plangebietes werden vorhandene Grünstrukturen unterbrochen. Die derzeitige Baumreihe am Westring bleibt aber weitgehend erhalten. Die vorhandenen Waldflächen werden umgewandelt und extern (siehe GOF, Tabelle 25, Maßnahmen A4, A5, A9, A10) ausgeglichen.

Die Flächen entlang des Westringes sind bereits heute der Nähe zu hohem Verkehrsfluss und dem Salzeintrag durch Spritzwasser ausgesetzt. Lebensbedrohliche Schäden an den vorhandenen Bäumen wurden bislang nicht festgestellt.

Die geplanten Großbaumpflanzungen auf den Parkplätzen und innerhalb der internen Erschließungen haben vorrangig gestalterische Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild und nur geringe Bedeutung für die Vogelwelt. Zahlreiche Beispiele anderer begrünter Parkplätze verdeutlichen die Möglichkeit der Bepflanzung und der entsprechenden Pflege von Bäumen auf Parkplätzen. Die Begrenzung des Einsatzes von Streusalz ist nicht Inhalt dieser Bauleitplanung.

Die im Bebauungsplan mit extensiver Begrünung festgesetzten Dachflächen bieten Raum für Vögel und Insekten.

Die Fassadenbegrünung wird teilweise auch als Aus-

<p>geführten Straße und des dort erfolgenden Lieferverkehrs massiv geschmälert.</p>	<p>gleich für entfallende Gehölzflächen im Grünordnerischen Fachbeitrag angerechnet. Die Vogelarten, die als potenzielle Besiedler der Fassadenbegrünung in Frage kommen, gelten als Kulturfolger und sind weitestgehend störungsunanfällig. Eine mögliche Stellplatznutzung im nördlichen und westlichen Bereich wird daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Besiedlung der gesamten Grünstruktur am Gebäude haben.</p>
<p>Regenrückhaltebecken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Regenrückhaltebecken sollen <i>auch feuchte Teil Lebensräume für Flora und Fauna</i> werden. Dieses ist massiv anzuzweifeln, da das Regenwasser nicht getrennt nach Dach (dort Versickerung und Klärung durch Begrünung) und Straße / Parkplätze eingeleitet wird. Von Straße/Parkplätzen ist wiederum mit einem massiven Salz bzw. auch sonstigem Schadstoffeintrag wie Öl und Benzin zu rechnen.</li> <li>Die Regenrückhaltebecken sollen in einem für das Biotopverbundsystem sehr sensiblen Bereich errichtet werden. Die Grünachse zwischen Schützenpark und GGSG wird durch das südliche Becken massiv verschmälert, die Wasserfläche bietet hier keinerlei Ersatz. Es sind v.a. Waldanteile, die an dieser Stelle wegfallen sollen. Diese sind auf dem Stadtgebiet Kiel gar nicht mehr ausgleichbar, und können auch extern noch nicht vollständig ausgeglichen werden.</li> </ul>	<p>Laut Wasserbehörde der Landeshauptstadt Kiel gilt das Niederschlagswasser als „normal verschmutzt“ (Wasser aus Dorfgebieten, Gewerbe- und Industriegebieten, Parkplätzen, Hauptverkehrsstraßen o.ä.). Beide Rückhaltebecken (RRB 1 und 2) werden mit Regenklärbeckenwirkung konzipiert. Dabei entwässern die nördlichen Stellplatzflächen über ein Mulden-Rigolen-System sowie die Dachflächen in das RRB 1, die südlichen Stellplatzflächen über ein über ein Mulden-Rigolen-System und eine Behandlungsanlage in das RRB 2.</p> <p>Da die Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet werden, die Ufer ebenfalls mit heimischen Gehölzen strukturiert werden und es auch zu Dauerwasserflächen und keinen Trockenbecken kommen soll, werden auch sie eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund bekommen, auch wenn die Becken nicht als Ausgleichsflächen gewertet werden.</p>
<p>Flächen zum Schutz-, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die auf dem Gelände liegenden Ausgleichsflächen A1-A3 sind deutlich zu klein, um auch nur annähernd einen Ausgleich für Mensch und Natur zu bieten. Sie werden zusätzlich (A2) durch die Anlage eines Wanderweges geschmälert, befinden sich teilweise auf einer Ausgleichsfläche (A1) und werden durch den Bau / Anlage / Pflege des Werbepylon (A1) noch weiter eingeschränkt. Lediglich A3 hat eine gewisse Ausgleichsflächenfunktion, die aber massiv durch die zu schmalen Korridore zu A1 und dann zu A2 eingeschränkt wird, sowie durch die unmittelbare Lage an der Stellplatzanlage und die deutlich zu kleine Dimension.</li> </ul> <p>Somit gelingt das in der Zielsetzung genannte Ziel von ausreichenden Ausgleichsflächen im Nahbereich nicht.</p>	<p>Die Eingriffe werden nach den örtlichen Gegebenheiten ortsnah, nämlich teilweise auf dem Gelände selbst ausgeglichen (Kompensationsmaßnahmen A1-A3). Da in unmittelbarem Zusammenhang keine weiteren potentiellen Flächen zur Verfügung stehen, wird ein Teil auf anderen Flächen innerhalb des Kieler Stadtgebietes und auf Flächen angrenzender Gemeinden und Kreisen ausgeglichen.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zu (§ 15 BNatSchG). Die „Methode der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Stadt Kiel“ differenziert in Kapitel 3 die Möglichkeit des externen Ausgleichs noch einmal in fünf Bereiche, nach denen der Ausgleich primär - quintär erfolgen muss.</p> <p>Hinzu kommt auch die Aufwertung des Geländes der Großen Grünen Schützengilde.</p>
<p>Aufgrund der aufgeführten Bäume ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 1 Baum StU 25 und 18 Bäumen StU 12-14cm.</p>	<p>Die zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch offenen Kompensationen sind inzwischen in den Grünordnerischen Fachbeitrag und den Planentwurf eingearbeitet und ergänzt.</p>
<p>Berechnung des Grundausgleichs</p> <p>A Einstufung nach Biooptypenwert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie schon unter 5.5 angekündigt, widersprechen wir der vorgenommenen Einstufung nach Biooptyp: Alle im letzten Sommer schon nicht mehr genutzten Kleingärten (gekündigt zu 12/2012) sind als EK.e. zu klassifizieren, d. h. dass sich überschlagsmäßig für</li> </ul>	<p>Die nachträgliche Erhebung von nach 2012 (Kartierungszeitpunkt des GOF) brachgefallenen Kleingärten ist nicht möglich, da hierzu keine Dokumentation vorliegt. Viele Kleingärtner nutzten ihre Gärten auch über den Dezember 2012 hinaus. Ein Teil der Kleingärten wurde auch bis Dezember 2013 genutzt. Eine rückwir-</p>

mindestens weitere 20.000 qm die Neuordnung zu EK.e. ergibt (das müsste mit Hilfe des Kieler Kleingartenvereins neu berechnet werden). EK.e. muss aus Biodiversitäts-Gründen auf mindestens 6 gestuft werden (siehe auch 5.5), Kleingartenbrache muss auf 7 gestuft werden.

- Wir halten fest, dass die mit *besonderer Bedeutung für den Naturschutz* bewertete Niedermoor Fläche von 500qm (S.74) hier keine Erwähnung findet.

#### B Einstufung nach Eingriffsschwere

- Aufgrund der unter 3.3 genannten Punkte ist die Anlage von Regenrückhaltebecken auf Waldflächen mit Unterholz (Biotopwert 6) und/oder Kleingartenflächen (Biotopwert 4-6), auch wenn grün eingefasst, als mittlerer Eingriff zu werten, das gleiche gilt für die Eingangsrückhalteflächen als Verkehrsinsel.
- Aufgrund der massiven Lärm-Abgasbelastung durch parkende Autos und Lieferverkehr müssen auch die Randgrünflächen als mittlerer Eingriff betrachtet werden

- Die neuen Wegeverbindungen sind dann nicht mehr als Typ A einzuordnen, wenn ihretwegen Knickdurchbrüche erfolgen.

#### C Zuordnung der Kompensationsfaktoren

- Aufgrund einer Höherstufung der Kleingärten ergeben sich hier Veränderungen hin zu einem neu zu berechnenden Kompensationsfaktor, das gleiche gilt für die Flächenzuordnung.

#### Zusatzausgleich

- Wir widersprechen der Annahme, dass der Kammolch als geschützte Art in das Gelände der GGSG problemlos „umgesiedelt“ werden kann. Schließlich heißt es auf S.36: *Der hohe Fischbesatz ... schränkt die Eignung des Gewässers als Laichhabitat ... jedoch deutlich ein.* Ein dauerhaftes Vorkommen des jetzigen Bestandes wird dort jedoch wegen des Uferbewuchses für möglich gehalten. Es stellt sich jedoch die Frage, ob zusätzliche Individuen aus dem PS zusätzlich Lebensraum finden können. Zudem ist die Kammolchpopulation dann isoliert (s. auch 5.6). Hier müssen deswegen zumindest CEF-Maßnahmen angemahnt werden.

kende Dokumentation ist auch deshalb nicht möglich. Außerdem ergibt sich bei der Bilanzierung keine Änderungen, da auch die Kleingartenbrachen der Wertstufe II (Biotoptypenwerte 4-6, vgl. EA- Methode 2004) zugeordnet werden.

Die Höherstufung von EK.e (=Kleingarten, extensiv genutzt) und ET (=Kleingartenbrache) aufgrund nachgewiesener besonderer Artenvielfalt ist laut dem angewandtem Bewertungssystem der Landeshauptstadt Kiel nicht vorgesehen, da das Hauptmerkmal bei der Differenzierung der Biotoptypen die Vegetation ist.

Der im Rahmen der Bodenuntersuchungen oberflächennah festgestellte Niedermoor/Torf-Boden ist kein Biotoptyp sondern ein Bodentyp, der bei der Eingriffsregelung als *Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz* berücksichtigt wird.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe im Plangebiet diente der in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.7.1998 für die Stadt Kiel erarbeitete Leitfaden für die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Stand 08.05.2012) sowie die Stadtverordnung zum Schutze des Baumbestandes im Außenbereich der Landeshauptstadt Kiel 1993.

Die geplanten Knickdurchbrüche sind nur von einem geringen Umfang und werden separat (Knickeingriff) bilanziert. Die neuen Wegeverbindungen werden daher weiterhin Typ A zugeordnet.

Die Zuordnung der Kompensationsfaktoren im Grünordnerischen Fachbeitrag wurde überprüft und wird beibehalten, weil sich keine Änderung bei den Grundeinstufungen ergibt.

Ein vorgezogener Ausgleich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht, auch nach Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), nicht notwendig.

Für das kleine Kammolch-Laichgewässers (T20) mit einem Kleinstvorkommen des Kammolchs wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen.

In den das Sondergebiet umgebenden Maßnahmenflächen werden ausgezeichnete Lebensräume mit einer hohen Dichte an potenziell geeigneten Laichgewässern für den Kammolch neu geschaffen, so dass nach wie vor ein Austausch möglich ist.

Zusätzliche Individuen können ohne Weiteres aufgenommen werden, da es sich bei den gefundenen Tieren lediglich um Einzelexemplare handelt, die ohnehin zu großen Teilen aus dem Laichgewässer der GGSG stammen dürften und lediglich zum Überwintern und zum Erschließen neuer Lebensräume (Pioniere) aus dem GGSG-Gebiet abwandern dürften. Eines der bei-

	<p>den außerhalb des GGSG-Geländes gelegenen Kleinstlaichgewässer bleibt zudem erhalten, so dass lediglich die wenigen Individuen des Teiches T20 zusätzlich zwangsweise für einen überschaubaren Zeitraum auf dem GGSG-Gelände verbleiben müssen. Das Gesamtgelände der GGSG ist auch nach Auffassung des LLUR derart strukturreich, dass es den zusätzlich dort überwinternden Individuen ausreichend geeignete Überwinterungslebensräume bietet, ohne dass dort zusätzliche Überwinterungsmöglichkeiten geschaffen werden müssten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir widersprechen dem Ansatz, dass Fassadenbegrünung an Verkehrswegen mit Liefer- und Parkverkehr als Ausgleich für das Schutzgut Artenschutz/Fauna angerechnet werden kann (S. 71)</li> <li>• Wir widersprechen der Einordnung, dass benachbarter Ausgleich effektiv durch Optimierung von Kleingärten in dem Maße erfolgen kann, wie angerechnet (S. 72)</li> </ul>	<p>Diese Auffassung wird aus fachgutachterlicher Sicht nicht bestätigt. Da in derartigen Strukturen viele der im Plangebiet betroffenen Brutvogelarten später geeignete Brutplätze finden können, wird ein Teil als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme angerechnet.</p> <p>Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe Plangebiet diene der in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.7.1998 für die Stadt Kiel erarbeitete Leitfaden für die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Stand 08.05.2012) sowie die Stadtverordnung zum Schutze des Baumbestandes im Außenbereich der Landeshauptstadt Kiel 1993. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte weiterhin in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem LLUR, so dass hier fachlich kein Änderungsbedarf gesehen wird.</p> <p>Es wird im Laufe des Jahres ein Pflege- und Entwicklungsplan für die sog. Maßnahmenflächen, d.h. für die nicht vom geplanten Vorhaben beanspruchten und für ortsnahen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des B-Plangebiets erstellt, an dem sich die ökologische Aufwertung des Gebietes und die spätere Flächenbehandlung ablesen lassen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Maßnahmenfläche A1 hat einen Anteil an bisher nicht herausgerechneten Ausgleichsflächen. Zudem ist sie in Teilen sehr extensiv mit Verbuschung und einem relativ hohen Anteil von Kleingartenbrachen. Die Zuwegung ist in diesem Teil (Brunsrade) deutlich naturnäher und schmaler. Der geplante Werbepylon wird bei der Errichtung deutliche Schäden in diesem Gebiet anrichten. Der von dem Pylon in der Dämmerung/Dunkelheit vor 22 Uhr ausgehende Lichtsmog vermindert die Wertigkeit der Ausgleichsfläche, selbst wenn keine direkte Bestrahlung erfolgt. Zusammenfassend ist dieses Gebiet in Bezug auf Biotopdiversität schon jetzt hochwertiger als andere Teile des Geländes. Die geplante Entfernung von Hecken stellt sogar einen nicht unerheblichen Eingriff da und schmälert in Teilen die Bedeutung des Gebietes (die Anlage von Kleingewässern hebt sie). Baumneupflanzungen sind in einer Dichte geplant (zusätzlich zum Bestand), die nicht sinnvoll erscheint. Die Verbindungen zu A1 und A3 sind zu schmal und verlärmert.</li> <li>• Die Maßnahmenfläche A2 wird in ihrer Wertigkeit durch den geplanten Wanderweg und die Straße mit</li> </ul>	<p>Die vorhandene Ausgleichsfläche der B 76 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Um die Blickbeziehung und somit die Werbewirksamkeit insbesondere in Richtung der Hauptzubringer zu gewährleisten, liegt der Standort des Pylon westlich der ausgewiesenen Sondergebietsfläche. Zum Schutz der Maßnahmenflächen wird unter anderem festgesetzt, dass jegliche Beleuchtung von 22:00 bis 06.00 zu unterlassen ist. Zudem sind am Pylon bauliche Vorkehrungen zu installieren, um das Streulicht vor 22:00 nach unten zu minimieren.</p> <p>Die Entfernung von Schnitthecken ist nur punktuell für Abrissmaßnahmen der Lauben geplant. Jeder Eingriff wird bilanziert und ausgeglichen.</p> <p>Die Bepflanzung mit Bäumen, z. T. Obstbäumen, entspricht dem Charakter der Kleingärten. Außerdem entstehen durch den Abriss der Lauben erhebliche Freiräume auf den Parzellen.</p> <p>Die Verbindungen zwischen Maßnahmenflächen A1 und A 3 lassen sich ohne eine Reduzierung der Mö-</p>

<p>Parkbuchten auf der Möbelmarktseite massiv geschmälert. Kleingewässerneuanlage macht nur Sinn, wenn umfangreiche Schutzmaßnahmen für wandernde Amphibien ergriffen werden. Baumneupflanzungen sind in einer Dichte geplant (zusätzlich zum Bestand), die nicht sinnvoll erscheint. Die geplante Entfernung von Hecken stellt sogar einen nicht unerheblichen Eingriff da und schmälert in Teilen die Bedeutung des Gebietes (die Anlage von Kleingewässern hebt sie).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Maßnahmenfläche A3 ist sehr schmal, v.a. am Übergang zu A1. Kleingewässerneuanlage macht nur Sinn, wenn umfangreiche Schutzmaßnahmen für wandernde Amphibien ergriffen werden. Baumneupflanzungen sind in einer Dichte geplant (zusätzlich zum Bestand), die nicht sinnvoll erscheint. Die geplante Entfernung von Hecken stellt sogar einen nicht unerheblichen Eingriff da und schmälert in Teilen die Bedeutung des Gebietes (die Anlage von Kleingewässern hebt sie).</li> </ul>	<p>belmarktflächen nicht erweitern. Dieser Zustand ist ein bekannter Teil der Planung und wird bei der Beurteilung der Wertigkeit entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Wegeverbindung parallel zum Hasseldieksdammer Weg in der nördlichen Ausgleichsfläche dient außerdem als Pflwegeweg.</p> <p>Die Fläche liegt im unmittelbaren Zusammenhang zum Kieler Siedlungsraum. Die sich in den zukünftigen Maßnahmenflächen ansiedelnden Amphibien sollten keine Motivation verspüren, in die Straßenverkehrsflächen von Möbel-Kraft einzuwandern. Entsprechende Monitoring-Überprüfungen sollen den Sinn und die Funktion der Maßnahmen gewährleisten.</p> <p>Das Thema Schutzmaßnahmen für Amphibien bei Kleingewässerneuanlagen wird demnach bei der weiteren fachlichen Begleitung des Projekts geprüft werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine spezifischen Schutzmaßnahmen erforderlich.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild /Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir fordern - wie unter 7.1 genannt Visualisierungen im kommenden B-Plan-Entwurf.</li> <li>Wir sprechen uns gegen einen Wanderweg parallel zum Hasseldieksdammer Weg aus.</li> <li>Wir sprechen dem Gebiet jeglichen Erholungscharakter für Menschen ab wegen fehlender Verweilflächen bzw. nur einer sehr lärmintensiven Verweilfläche in der Nähe der Brücke über den Olof-Palme-Damm.</li> <li>In Bezug auf den Werbepylon halten wir die Kran- und Baustellenflächen für erheblich, da es sich um Bautätigkeit auf einer schon jetzt hochwertigen (S.72) Ausgleichsfläche handelt</li> </ul>	<p>Die städtebauliche und räumliche Analyse zeigt nachvollziehbar auf, wie mit den in ihr erarbeiteten Beurteilungskriterien eine mögliche Einbindung der baulichen Strukturen auch für das Landschaftsbild gelingen kann. Diese Aspekte fanden entsprechend Eingang in die Planungen und bestimmen maßgeblich die dazu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf. Diverse Visualisierungen liegen bereits vor und wurden veröffentlicht, darüber hinausgehende Visualisierungen werden als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Wie zuvor erläutert dient dieser Wanderweg auch für notwendige Pflegemaßnahmen in dieser Maßnahmenfläche.</p> <p>Die ausgewiesenen Maßnahmenflächen dienen vorrangig dem Natur- und Umweltschutz bzw. dem Artenschutz. Die Wege dienen der Passierbarkeit und der Unterhaltung der Maßnahmenflächen. Die Ausweisung von Flächen zum Verweilen widerspricht dem angestrebten Ziel des Artenschutzes.</p> <p>Der Standort des Werbepylon sowie benötigte Fläche für die Baustelleneinrichtung liegen außerhalb der Ausgleichsflächen der B 76. Die Kranaufstellflächen sind bei der Bilanzierung berücksichtigt worden.</p>
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das genannte Niedermoor findet keinen Eingang in die Biotoptypenbewertung.</li> </ul>	<p>Der im Rahmen der Bodenuntersuchungen oberflächennah festgestellte Niedermoor/Torf-Boden ist kein Biotoptyp, sondern eine Bodenart.</p>
<p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>G1, G2 Regenrückhaltebecken: wir verneinen die Kompensation für Arten- und Biotopschutz (.7.5)</li> <li>G4 wir verneinen die Kompensation im Bereich Artenschutz</li> <li>G7 wir verneinen die Kompensation im Bereich Artenschutz</li> </ul>	<p>Die mit G gekennzeichneten Maßnahmen sind Gestaltungsmaßnahmen und dienen nicht der Kompensation. Dennoch können diese naturnah ausgebauten Bereiche dem Verbund dienen und bieten zusätzliche Möglichkeiten für viele Arten.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1 wir halten die Kompensation im Bereich Arten- und Biotopschutz für sehr gering</li> <li>• A2, A3 wir halten die Kompensation für überbewertet</li> <li>• A8 muss u. E. aus Arten- und Biotopschutzgründen zumindest in Teilen baugebietsnah erfolgen</li> <li>• A10, A11 40 Fledermauskästen und 60 Vogelnistkästen sind kein ausreichender Ersatz für 94 beschriebene Höhlen (S.58-64). Für eine durch Fledermäuse genutzte natürliche Höhle müssen bis zu 30 künstliche als Ausgleich gestellt werden (Tagesquartiernutzung wurde angenommen. S. 5.6).</li> <li>• A1-A3: Der Zeitraum 3 Jahre für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist deutlich zu kurz gegriffen, im Bereich der bestehenden Ausgleichsflächen auf A1 ist gut nachvollziehbar, dass es innerhalb weniger Jahre zu Verbuschung mit sehr großen Brombeergebüschflächen kommt (LB. d, S. 22) Diese weisen u. E eine niedrigere Wertigkeit auf als die zu schaffenden Ausgleichsflächen</li> </ul>	<p>Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte weiterhin in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem LLUR, so dass hier fachlich kein Änderungsbedarf gesehen wird. Der Gesetzgeber lässt Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zu (§ 15 BNatSchG).</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass bei weitem nicht jede Höhle auch als Quartier genutzt und auch nicht jede der als „Höhle“ beschriebenen Strukturen ist auch als Fledermausquartier geeignet ist. Die Anzahl der kompensatorisch anzubringenden Fledermaushöhlen richtet sich zudem nicht nach der Anzahl der betroffenen, theoretischen Höhlenbäumen, sondern der Anzahl der betroffenen Fledermaus-Balzreviere. Hierbei erfolgt eine orts- und zeitnahe Anbringung von drei Ersatzquartieren für ein betroffenes Fledermaus-Balzrevier bzw. -quartier (siehe Artenschutzbericht S. 70). Die Anzahl der Vogelnistkästen richtet sich nach der Anzahl der betroffenen, höhlenbrütenden Leitarten. Die Kompensation für die übrigen Höhlenbrüter erfolgt auf externen Flächen (ggf. mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, dem sog. „time-lag“)</p> <p>Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gilt für die Neupflanzungen und wird zum Teil auf 5 Jahre erhöht. Die Dauerpflege der Flächen wird über ein Entwicklungs- und Pflegekonzept festgeschrieben. Einer Verbuschung durch Brombeeren wird somit entgegengewirkt.</p>
<p>Gesamtübersicht Eingriff/Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analog zu der Ökokontoverordnung des Landes muss auch hier der Aufwertungsgrad der Ausgleichsflächen eingerechnet werden. Da es sich (S. 72) <i>um 6,55 Hektar Kleingartenflächen handelt, die aufgewertet werden sollen, allerdings auch bereits einen hohen Wert aufweisen</i>, darf die Fläche maximal mit dem Faktor 0,3 multipliziert werden statt mit 1. D.h. aus 65.504 m<sup>2</sup> angerechneter Fläche werden <math>0,3 \times 65.504 = 19.651 \text{ m}^2</math> bzw. ca. 2 ha Fläche.</li> <li>• Dieses gilt es bei 1.1, sowie 6.2.1 sowie 6.24 zu berücksichtigen</li> <li>• Bei 1.6 sind 20 Bäume zusätzlich einzurechnen (siehe 5.2)</li> <li>• Damit vergrößert sich das schon auf S. 82 genannte Kompensationsdefizit weiter.</li> <li>• Zusätzlich gibt es noch die genannten Defizite unter 1.1, 2.1, 3.2 sowie für das Niedermoor</li> <li>• 6.1.3. Die Funktionalität des Amphibienschutzzaunes für den Kammmolch wird in Frage gestellt</li> </ul>	<p>Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe im Plangebiet diente der in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.7.1998 für die Stadt Kiel erarbeitete Leitfaden für die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Stand 08.05.2012) sowie die Stadtverordnung zum Schutze des Baumbestandes im Außenbereich der Landeshauptstadt Kiel 1993. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte weiterhin in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem LLUR, so dass hier fachlich kein Änderungsbedarf gesehen wird.</p> <p>Die zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch offenen Kompensationen sind inzwischen in den Grünordnerischen Fachbeitrag und den Planentwurf eingeflossen, die Berechnungen wurden modifiziert (siehe GOF, Tabelle 26).</p> <p>Der Amphibiensperrzaun wurde erst im Februar / März 2014 errichtet. Vorher befand sich auf dem Gelände der nicht mehr in Betrieb befindliche Amphibienfangzaun, der im Februar 2014 zurückgebaut wurde. Bei dem Sperrzaun handelt es sich um eine seit Jahren bewährte Konstruktion, die zwar eine Einwanderung der Amphibien von außerhalb in das GGSG-Gelände zum dort gelegenen Laichgewässer ermöglicht, aber eine Rückwanderung in die Kleingärten verhindert (Schleusenkonstruktion). Die Funktionsfähigkeit des Sperrzauns wird seit März 2014 wöchentlich überprüft und der Zaun langfristig instandgehalten.</p>

<p>8. Umweltprüfung</p> <p>Aufgrund des massiven Eingriffes in ein hochwertiges, sehr vielfältiges Biotop im Bereich des Inneren Grüngürtels in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten müssen in der Umweltprüfung folgende Bereiche abgedeckt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Schutzgut Mensch</i>: Erholung, Lärm, Klima, Feinstaubbelastung</li> <li>• <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>: selbsterklärend</li> <li>• <i>Schutzgut Boden</i>: besonders Versiegelung</li> <li>• <i>Schutzgut Wasser</i>: es fällt eine große Versickerungsfläche wird</li> <li>• <i>Schutzgut Klima</i>: selbsterklärend</li> <li>• <i>Schutzgut Luft</i>: durch Verkehr Verschlechterung</li> <li>• <i>Schutzgut Landschaft</i>: notwendige Visualisierung!</li> <li>• <i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i>: Teil des Innenstadtrings nach Stadtbaurat Willy Hahn und den Hamburger Gartenarchitekten Leberecht Migge</li> <li>• <i>Wechselwirkungen</i> z.B. auf die Sozialstrukturen der laut INSEKK schon jetzt klimatisch und in Bezug auf Erholungsflächen benachteiligten Wohngebiete Südfriedhof, wo laut INSEKK jetzt schon überdurchschnittlich viel Hartz IV Empfänger wohnen.</li> </ul>	<p>Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>9.1. Verkehrliche Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf S. 52 heißt es: <i>Bisher liegt keine konkrete Gestaltungspläne der gemeinsamen Stellplatzanlage für die geplanten Möbelmärkte vor, auf die Bezug genommen werden kann. Der Verkehr auf dem Gelände, insbesondere hinsichtlich der Auswirkung auf den öffentlichen Straßenraum, kann erst mit abschließender Festlegung der Gebäude gesondert untersucht werden ... Dieses ist nachzuholen!</i></li> <li>• Die seitlich und hinter dem Möbelzentrum liegenden Stellplätze sind von der gemeinsamen Auffahrt am Westring nicht einzusehen. Sie sollen aber (Kurzbeurteilung 7.1) nur „zusätzlich“ genutzt werden. Das Verkehrsgutachten spricht von Parkplatzsuchverkehr, der ab einer Auslastung von 85 % der sichtbaren Stellplätze anfängt. Ein darauf ausgerichtetes Parkleitsystem ist nicht beschrieben. Der Lieferverkehr wird hier - anders als im Gutachten S.52 <i>Weiter zweckmäßig ist eine Trennung der Anfahrt zur Anlieferzone der Märkte vom Bereich des Kundenstellplatzes</i> gefordert nicht getrennt. Die Kurzbeurteilung geht von einer zentralen Stellfläche vor den Gebäuden für den Kundenverkehr aus</li> <li>• Daher ist hier zwingend eine Nachuntersuchung zu fordern wegen möglichen Rückstaus auf den Westring.</li> </ul>	<p>Die angesprochene, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellte, Kurzbegründung wurde modifiziert und ergänzt.</p> <p>Es handelt sich bei dieser Bauleitplanung um einen Angebots-Bebauungsplan, in dem ausreichende Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind. Die für das Planvorhaben erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrages nachzuweisen.</p> <p>Eine entsprechende Beschilderung (Leit-System) und Gestaltung wird den Kundenverkehr derart führen, dass vermeidbare Suchverkehre reduziert werden. Der Lieferverkehr wird ebenfalls beschildert und geleitet. Beschilderungen und konkrete Aussagen zur Gestaltung sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Eine Konkretisierung der Planung mit zugehörigen gutachterlichen Untersuchungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn.</p> <p>Durch die vom Westring abgerückte Lage des Bauvorhabens inkl. der Stellplätze und durch den geplanten „Kreisverkehr“ an der Zufahrt wird die Gefahr eines Rückstaus bis auf dem Westring verhindert. Eine Nachuntersuchung ist aufgrund der umfangreichen Ausführungen im vorliegenden Verkehrs- und Erschließungsgutachten nicht erforderlich, die ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung wird dort umfassend dargestellt.</p>
<p>Zusammenfassung:</p> <p>Der vorliegende Vorentwurf erscheint in vielen Teilen lückenhaft und auch widersprüchlich. Unbestritten je-</p>	<p>Hier erfolgt noch einmal eine zusammengefasste Darstellung an Anregungen, die bereits im Detail vorgetra-</p>

doch liegt ein Bauvorhaben mit einem hohen Versiegelungsgrad und riesigem Flächenbedarf auf einem ökologisch wertvollen und für die umgebende Bevölkerung aus klimatischen und Erholungsgründen sehr wichtigen Gelände vor.

Sämtliche Konzepte der letzten Jahre wie INSEKK, freiräumliches Leitbild oder Nachhaltige Flächenmanagement Kiel halten diesen Teil des Grüngürtels für erhaltenswert und wichtig in seiner jetzigen Funktion. Wenn nun aber doch ein Bebauungsplan für dieses Gelände vorliegt, so sollte man erwarten können, dass auf die in Ratsbeschlüssen und auch im Kaufvertrag festgesetzten Ziele der Flächenminimierung Bezug genommen wird. Diese Erwartung wird getäuscht. Der vorliegende Plan übersteigt den prognostizierten Flächenverbrauch v. a. auch im Bereich der Waldflächen erheblich und zwar so, dass selbst ohne unsere Kritikpunkte der vorliegende Plan einen Verbotstatbestand aufweist (S.82, GÖF).

- Regenrückhaltebecken und private Grünflächen vor den Parkplätzen tragen erheblich zum zusätzlichen Flächenverbrauch bei. Sie haben kaum ökologische Wertigkeit und sind überflüssig (Grünfläche) bzw. sollte geprüft werden, ob Regenrückhaltung unterirdisch unter Parkplätzen möglich ist.

Im Bereich Verkehr gibt es erhebliche Zweifel, dass das vorliegende Stellplatzkonzept aufgrund seiner Positionierung selbst die u. E. zu niedrig prognostizierten Kundenströme ohne Rückstau aufnehmen kann.

gen und beurteilt wurden.

Die Planinhalte wie möglicher Versiegelungsgrad, Bauvolumen und Flächenanteile sind unbestritten und werden umfangreich dargestellt und bilanziert. Grundsätzliche Aussagen und konkurrierende Zielsetzungen im INSEKK und anderen Rahmenplänen wurden dargestellt und erläutert.

Dies gilt auch für die Bedeutung des betroffenen Geländes als Teil des historischen Kieler Grüngürtels, der in seiner ursprünglichen Ausdehnung nicht mehr besteht und der durch zahlreiche realisierte Bauprojekte (B 76, Ikea, CITTI etc.) bereits vorlastet ist.

Das Freiräumliche Leitbild Kiel und Umland (2007) besagt u. A., dass „... die Flächen des Leitbildes nach Möglichkeit frei gehalten werden sollen...“ (GOF, S.4). Diese Aussage impliziert jedoch auch, dass bei ausführlicher Abwägung die Flächen im Bedarfsfall auch durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden könnten. Die LH Kiel entbehrt aufgrund vorhandener Bebauungs- und Erschließungsstrukturen Flächenkapazitäten innerhalb bebauter Bereiche, die für eine großflächige Neu-Bebauung zu nutzen sind (siehe Standortalternativenprüfung, CIMA 2013). Daraus folgt eine Inanspruchnahme von mit anderen Nutzungen belegten Flächen - in diesem Fall einer Grünfläche – im Rahmen großflächiger Neubau-Planungen. Die Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA) stellt diesbezüglich unter Kapitel 2 ausführlich dar, welche Kriterien für die Standortvorauswahl relevant waren.

Mit den erforderlichen Beschlüssen zu den Bauleitplänen nimmt der Rat der Landeshauptstadt Kiel die erforderliche Priorisierung und Abwägung zwischen den unterschiedlichen Zielsetzungen vor.

Die Gestaltungsflächen (u.a. Farbwiesen, naturnahe RRB) werden nicht als Maßnahmenflächen einbezogen. Dennoch wirkt sich diese Herstellung von naturnahen Grünflächen positiv auf den Biotopverbund am Westring aus.

Eine unterirdische Rückhaltung von Oberflächenwasser (z. B. durch Staukanäle) ist eine wirtschaftlich aufwendige Lösung. Zusätzlich zu den Kosten sind das hier hoch anstehende Grundwasser und wasserführende Bodenschichten zu beachten, ebenso die damit verbundene Möglichkeit, dass sich Grundwasser und Oberflächenwasser mischen.

Im Verkehrs- und Erschließungsgutachten wurde ein Stellplatzbedarf ermittelt. Eine Konkretisierung der Planung mit zugehörigen gutachterlichen Untersuchungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn. Im Bebauungsplan sind ausreichende Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Ergänzend und unabhängig zum Planverfahren erfolgt hier der Hinweis: Um den Stellplatzbedarf an wenigen Spitzentagen abzudecken soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze ist dementsprechend reduziert worden.

## Industrie- und Handelskammer zu Kiel

Grundsätzlich halten wir das Vorhaben, einen Möbel-fachmarkt an dem geplanten neuen Sonderstandort (Typ B) zu verwirklichen, für mit dem GEKK in Einklang stehend, wenngleich das Möbel Kraft-Projekt nach der Expertenanalyse der CIMA zu deutlichen Umsatzeinbußen auch in Teilen der bestehenden Kieler Angebotsstrukturen führen wird.

Zwar würde laut CIMA das Hauptsortiment „Möbel“ mit Blick auf die laut GEKK als schützenswert eingestuft Zentren nicht das eigentliche Problem darstellen. Intensive Befassung verdiente dagegen die Frage der Randsortimentsdimensionen, soweit diese zentrenrelevant sind.

Die o. g. Einschätzung teilen wir nachdrücklich. Die Abzugseffekte in den Warengruppen „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik“

Kiel ist als Landeshauptstadt ein Oberzentrum Schleswig-Holsteins.

Gemäß LEP sind die Oberzentren als Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung und sollen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen (u. a. umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten höheren Warenbedarfs). In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK / erarbeitet vom Gutachterbüro Junker und Kruse) haben sich für die Neuansiedlung von großflächigen Einzeleinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente aufgezeigt. Der Prozess der Erarbeitung fand im Rahmen eines eigens initiierten projektbegleitenden Arbeitskreises, bestehend aus dem Gutachter, Vertretern von Stadtverwaltung, KiWi, IHK, Einzelhandelsverband sowie Interessenvertretern der örtlichen Einzelhändler statt.

Auch das Verträglichkeitsgutachten der CIMA bestätigt die Bedeutung der Landeshauptstadt Kiel als überregionales Handelszentrum in Schleswig-Holstein:

„Die Bedeutung der Landeshauptstadt Kiel als überregionales Zentrum im Bundesland Schleswig-Holstein spiegelt sich in einer deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung wieder. In den letzten Jahren hat eine deutliche Fokussierung auf das Stadtgebiet von Kiel stattgefunden, welche sich voraus-sichtlich auch zukünftig fortsetzen wird. Die Landeshauptstadt Kiel verfügt daher über ein sehr hohes Potential als Einzelhandelsstandort.“

In Kapitel 3.5 stellt die CIMA dar, dass derzeit Kaufkraftabflüsse und eine vorhabenrelevante Handelszentralität von 128 % (im Vergleich Kiel gesamt 144 %) dazu führen, dass Kiel der oberzentralen Versorgungsfunktion für Angebote im gehobenen und spezialisierten Bedarf, wozu auch das Sortiment Möbel zählt, derzeit nicht gerecht wird und mit der Ansiedlung des Planvorhabens eine dem Oberzentrum angemessene Erhöhung der Kaufkraftbindung erreicht werden kann.

Die Umsatzverteilungen sowie die möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen von schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen sind sowohl für das Hauptsortiment Möbel als auch für die zentren- und nichtzentrenrelevanten Randsortimente untersucht worden mit dem Ergebnis, dass bei den im Bebauungsplan festgelegten maximalen Verkaufsflächen (in der Folge max. 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen städtebaulichen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind.

Ziel der Vorgaben des Bundesgesetzgebers in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist es, die zugeordnete Ver-

<p>fallen an den untersuchten Standorten wie folgt aus: Die Kieler Innenstadt ist im GEKK richtigerweise als erstrangig „schützenswerter zentraler Versorgungsbereich“ eingestuft. Gerade hier würden die gutachterlich prognostizierten Umverteilungen Spitzenwerte erreichen.</p>	<p>sorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches sicherzustellen und zu schützen. Um dies zu erreichen wird die ursprüngliche Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens, bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente, aufgrund des Verträglichkeitsgutachtens reduziert. Dazu werden in Kapitel 4.4 Maßnahmen zur Reduzierung empfohlen, die in erster Linie dazu dienen, den besonderen Schutz der Kieler Innenstadt sicherzustellen. Als Mindestanforderung und verbindliche Festsetzung wird die Verkaufsflächenvariante mit 10 % Umsatzumverteilung festgelegt wodurch eine Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente um 1.270 m<sup>2</sup> gegenüber der Ausgangsvariante stattfindet.</p>
<p>Auch die Prognose, dass es eine besondere Ausprägung der Umsatzabzugskräfte in Richtung der Kieler Karstadt-Filiale geben wird, gibt zu denken: Dieses Haus bildet ein Kernelement der Kieler Innenstadtattraktivität mit Magnetwirkung zugunsten des gesamten geschäftlichen Umfeldes. Etliche weitere namhafte Unternehmen der Haupteinkaufszone, darunter auch manche inhabergeführten, würden Umverteilungsquoten von durchschnittlich 12 und mehr Prozent ausgesetzt.</p>	<p>Bei der Bewertung von Umsatzumverteilungseffekten geht es grundsätzlich um den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit und nicht um einzelne Betriebe. Es ist richtig, dass bei einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % nicht alle tangierten Betriebe gleichermaßen betroffen sein werden, sondern einige mehr bzw. einige weniger.</p> <p>In den genannten Sortimenten „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat“ wird das Karstadt-Warenhaus als innerstädtischer Marktführer in diesen Sortimenten nach Einschätzung der CIMA durchaus spürbare Umsatzrückgänge erleiden. Allerdings ist zu beachten, dass beide Sortimente nicht die Hauptumsatzträger eines Warenhauses darstellen. Dies sind v. a. Bekleidung/ Mode sowie Uhren/ Schmuck und Parfümerieartikel, welche durch das Planvorhaben nicht tangiert werden. Die Kieler Karstadt-Filiale verfügt zudem über einen sehr guten Standort inmitten der 1A-Lage der Innenstadt und wurde in den letzten Jahren marktfähig aufgestellt. Durch die Konzentration von Karstadt von ehemals zwei Warenhäusern (Schließung Haus Alter Markt) auf nur noch diesen Standort, hat sich die Wirtschaftlichkeit des Hauses zudem bereits deutlich erhöht. Die prognostizierten Umsatzrückgänge dürften nach Einschätzung der Gutachter daher kein Grund sein, die Kieler Filiale unternehmensseitig in Frage zu stellen.</p> <p>Weitere Hauptanbieter der genannten Sortimente existieren in der Kieler Innenstadt – im Unterschied zu früheren Jahren – aktuell kaum noch. Dementsprechend besteht auch keine Gefahr eines innerstädtischen Attraktivitätsverlustes durch ein eventuelles Betriebssterben alteingesessener Geschäfte. Der überwiegende Teil der tangierten Betriebe der Kieler Innenstadt ist filialisiert und damit gegenüber Umsatzrückgängen sehr viel widerstandsfähiger. Sollte dennoch ein einzelner Betrieb infolge von Umsatzrückgängen schließen – was aus Sicht der CIMA allerdings nicht zu erwarten ist – würde dies für den Gesamtstandort Innenstadt kaum eine Wirkung entfalten.</p>
<p>Ebenso wäre der Zentrale Versorgungsbereich Holtenauer Straße, immerhin in der zweiten Ebene der GEKK-Hierarchie angesiedelt, von erheblichen Umsatzabzügen bedroht. Die Geschäftswelt der Holtenauer Straße gilt als vorbildlich. Sie hat „Vorzeigequalität“ mit vielschichtigen Versorgungsfunktionen, die im</p>	<p>Das gemäß GEKK „besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße“ ist äußerst stark aufgestellt hat sich neben der Kieler Innenstadt als weiterer gehobener Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung etabliert und nimmt daher eine besondere Stellung unter den Stadtteilzentren ein. Die besondere Qualität leitet sich in</p>

<p>GEKK entsprechende Anerkennung finden. Dies ist nicht Ergebnis von zufälligen Ereignissen, sondern Folge immenser Strukturarbeit und erheblicher Investitionen. Dies ist im aktuellen CIMA -Gutachten nochmals nachzulesen. Wir dürfen exemplarisch auf Seite 19 des Gutachtens hinweisen: Insbesondere im Sortiment „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ ist das Stadtteilzentrum u. a. mit mehreren Fachgeschäften stark aufgestellt und verfügt über eine hohe Angebotskompetenz innerhalb der Stadt Kiel.</p>	<p>erster Linie durch ein breites Angebotsspektrum über alle Bedarfsstufen sowie ein breit gefächertes einzelhandelnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen ab.</p> <p>Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass 29,4 % des Umsatzes durch Umverteilungen derzeitiger Einzelhandelsumsätze innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Kiel generiert werden.</p> <p>Die Umsatzumverteilung wirkt sich aufgrund des hohen Umsatzanteils des Sortiments Möbel insbesondere zu Lasten der großflächigen Betriebe am Sonderstandort IKEA/ CITT/ Plaza (ca. 8,5 %) sowie dem übrigen Stadtgebiet aus (ca. 11,4 %).</p> <p>Das Stadtteilzentrum Holtenauer Straße trägt nur zu 0,4% zum Umsatz bei. Die Umverteilungsquote liegt hier laut Gutachten bei 6,5%.</p> <p>Sofern es hier zu einer einzelnen Betriebsaufgabe kommen würde, wäre infolge hoher Nachfrage von einer schnellen Nachnutzung der Immobilie auszugehen. Ziel ist es auch hier, wie in allen zentralen Versorgungsbereichen, die herausgehobene Versorgungsfunktion zu sichern, so dass die 10 %-Umsatzumverteilungsvariante auch diesem Stadtteilzentrum zu Gute kommt.</p>
<p>Die übrigen untersuchten Stadtteilzentren wären zwar in jeweils deutlich geringerem Maße von Umsatzabzügen in den zentrenrelevanten Bereichen betroffen. Diese Abzüge träfen aber auf eine jeweils besonders sensible Geschäftsstruktur. Anders als in der Stadtmitte oder in der Holtenauer Straße hätten dort nur jeweils wenige Betriebe die Last der Umsatzabzüge zu tragen.</p> <p>Erheblich sind die Umsatzabzüge laut Prognose dagegen für drei Kieler GEKK–Sonderstandorte und im „übrigen Stadtgebiet“. Dort greifen aber keine „Schutzansprüche“ aus dem GEKK.</p>	<p>Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche ist die Sicherung der alltäglichen Nahversorgung.</p> <p>Das CIMA-Gutachten zeigt auf, dass sich in Folge des Planvorhabens keine städtebaulich negativen Folgen einstellen, die einen Zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion in Frage stellen. Selbst wenn ein Hauptanbieter der Sortimente „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat“ schließen würde, so wäre die Erfüllung der Grundfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches weiterhin gewährleistet.</p>
<p>Aus Sicht der IHK zu Kiel dürfen diese – teils für sich schon alarmierenden - Prognosen in der zu treffenden Abwägung nicht isoliert bewertet werden.</p> <p>Vielmehr sind sie in Zusammenhang zu sehen mit den durch Kieler Verwaltungs- und Politikentscheidungen „hausgemachten“ Kaufkraftabzügen, die insbesondere die innerstädtischen Einkaufsgebiete in den letzten zehn Jahren beispielsweise in Richtung des Sonderstandortes in Hassee (Citti-Markt) zu verkraften hatten. Wir verweisen hier auf die Untersuchungen von CIMA und BBE („Strukturanalyse Innenstadt Kiel“) aus dem Jahr 2008. Letztere hielten damals in einer „vorsichtigen“ ex post-Betrachtung eine Umsatzverlagerung von 50-60 Mio. € jährlich zu Lasten der Kieler Innenstadt fest.</p> <p>Dass in Nachbarschaft dieses hoch zentrenrelevanten Sonderstandortes (Citti-Markt) jetzt zentrenrelevante Verkaufsfläche von zusätzlich fast 8.000 qm aufgestockt werden soll, wendet sich in dieser Dimension gegen die von uns mitgetragenen Ziele des GEKK.</p>	<p>Die Analyse der CIMA berücksichtigt den gesamten Kieler Einzelhandel in ihren entsprechenden Modellrechnungen. Ob sich z. B. durch „Kopplungsgeschäfte“ sowohl positive als auch negative Effekte durch die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes die Waage halten kann an dieser Stelle nicht abschließend und garantiert prognostiziert werden</p> <p>Die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes in Verbindung mit der Ausweisung eines neuen Sonderstandortes Typ A entspricht den Zielen des GEKK. Die Konzentration mehrerer Sonderstandorte an einem verkehrsgünstig gut erreichbaren Standort, insbesondere unter Berücksichtigung eines regionalen Einzugsgebietes ist dabei als GEKK-konform zu betrachten. Zitat GEKK S. 16 Pkt. 4.6.4:</p> <p><i>„Neuansiedlungen (großflächigen) Einzelhandels mit nicht zentren-relevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf ausgewählte Sonderstandorte konzentriert werden. Diesbezüglich zeigen sich absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartensortimente. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausweisung eines neuen Sonderstandorts in Betracht zu ziehen.“</i></p> <p>Zentrenrelevante Sortimente sind eng mit einem sol-</p>

	<p>chen Sortiment verbunden und runden das Hauptsortiment MÖBEL ab.</p> <p>Eine ebenso GEKK-konforme Umsetzung innerhalb vorhandener Sonderstandorte oder innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist aufgrund der notwendigen Flächenansprüche nicht möglich.</p>
<p>Den Sonderstandort Hassee in diesem Zusammenhang als Konkurrenzstandort mit Umsatzabzugsfolge zu sehen, könnte sich als Fehleinschätzung erweisen – spätestens wenn in der Zukunft eine verkehrliche Integration beider Standorte sowie des Sonderstandorts IKEA zu einem neuen zentralen Versorgungsbereich realisiert werden sollte, was wir nicht für abwegig halten. Dass eher synergetische Folgen eintreten, ist nicht ausgeschlossen, im Gegenteil: Das Fachgutachten „Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsverfahren Möbel Kraft in Kiel“ enthält jedenfalls in den Schlussbemerkungen folgende Beurteilung:</p> <p><i>„Der untersuchte Standort weist aus städtebaulicher Sicht gute bis sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktzentrums auf. Hierzu zählen insbesondere die hervorragende Verkehrsanbindung und die Nachbarschaft zu ähnlichen großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die Synergieeffekte erwarten lassen“.</i></p>	<p>Das Zitat aus dem Fachgutachten „Städtebauliche und räumliche Analyse zum Ansiedlungsverfahren Möbel Kraft“ ist korrekt wiedergegeben. Da das Fachgutachten jedoch die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung untersucht, ist die zitierte Einschätzung an dieser Stelle nur bedingt richtig eingesetzt. Die <u>wirtschaftlichen</u> Synergieeffekte wurden in diesem Gutachten <u>nicht</u> bewertet. Eine über die bisherigen Planungen hinausgehende Entwicklung der beiden Standorte ist nicht vorgesehen. Weder am Standort IKEA (keine freien Flächen) noch am Standort des geplanten Möbelzentrums, hier ist ausnahmslos ein definiertes und in den Verkaufsflächen beschränktes Möbelmarktzentrum festgesetzt, sind weitergehende Entwicklungen zu erwarten.</p> <p>Die Agglomeration von mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die wie in dem Fall der Sonderstandorte des Typs A CITTI und IKEA und einem zukünftigen Sonderstandort Möbelfachmarktzentrum entsprechen weder den Kriterien des GEKK für einen zentralen Versorgungsbereich noch der aktuellen Rechtsprechung oder den Regelungen des Bundesgesetzgebers. Auch die Sonderstandorte des Typs B dienen nur als Ergänzungsstandorte zur Versorgung der Bevölkerung. Diese Aufgabe obliegt den zentralen Versorgungsbereichen.</p> <p>Sowohl funktionale als auch städtebauliche Kriterien dienen dabei gleichermaßen dazu einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.</p>
<p>Fazit:</p> <p>Aufgrund seiner wettbewerblich relevanten Umsatzabzugswirkungen in allen Sortimentsbereichen stößt die Ansiedlung von Möbel Kraft – wie im Grunde nahezu jedes großflächige Einzelhandelsprojekt – teilweise auf gegenläufige einzelbetriebliche Interessen. Die GEKK-Vorgaben sind jedoch in diesen Punkten eindeutig, das Ergebnis transparenter wie umfassender politischer Willensbildung und auch von der IHK unterstützt. Was wir aber für nicht im Einklang mit dem GEKK und damit nicht für verträglich, sondern für ausgesprochen zentrenschädlich halten, ist die aktuell projektierte Ausprägung der Randsortimente in der „10 % Umsatzverteilungsvariante“. Diese reduzierte den ursprünglichen Planwert von etwa 9040 qm zentrenrelevante Verkaufsfläche um gerade einmal 1.270 qm auf 7.770 qm (Übersicht Seite 60). Dazu soll das Sortiment Gardinen und Heimtextilien um 645 qm und der Warenbereich Glas, Porzellan etc. um 625 qm abgesenkt werden. Wir bezweifeln, dass vergleichsweise geringfügige Reduzierungen überhaupt messbare Auswirkungen haben könnten.</p> <p>Würde der zentrenrelevante Teil des Projektes für sich allein betrachtet, käme an einem neuen Kieler Sonderstandort eine Aufstockung von zentrenrelevanter Verkaufsfläche in einer Größenordnung von fast 8.000 qm</p>	<p>Im Fazit wird sowohl ein Verstoß gegen das Integrationsgebot als auch eine Abweichung vom beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (vgl. Drs.-Nr. 0761/2010) beanstandet. Darüber hinaus wird eine Verringerung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der gesamten Verkaufsfläche - nämlich 4.800 qm – gefordert.</p> <p>Einzelhandelsagglomerationen, wie das hier geplante Möbelmarktzentrum, mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche sind gemäß LEP 2010 den Oberzentren ausdrücklich vorbehalten. Auch wenn die Zielqualität des Integrationsgebotes angezweifelt werden kann, so ist es dennoch erfüllt. Hierbei spezifiziert die Landesplanung und erlaubt, dass großflächige Einzelhandels-einrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig sind (vgl. LEP SH 2010, Kap. 2.8, Ziel 7, S.55).</p> <p>Bei dem Standort am Westring handelt es sich zweifelsohne um einen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges. Nördlich grenzt Wohnbebauung an, östlich des</p>

<p>weder laut GEKK noch laut Integrationsgebot überhaupt in Frage. Insofern widerspricht die projektierte Größenordnung auch eindeutig dem Vorbehalt des GEKK, dass an einem Sonderstandort – auch und gerade einem neuen – kein Ausbau nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente vollzogen werden soll. Laut GEKK ist allerdings eine begrenzte Öffnung für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen: Die entsprechende GEKK - Ansiedlungsregel (zur Ansiedlungsregel vier, Gliederungspunkt 2.4 GEKK) sieht dazu „<i>allgemein eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche</i>“ vor. Dies allerdings nicht sozusagen gegen unendlich, je nach Investitions- bzw. Flächenvolumen im Hauptsortiment, sondern mit einer absoluten Höchstgrenze von 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Mit dieser Ansiedlungsregel wollte die Landeshauptstadt Kiel die Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sonderstandorte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sinnvoll ergänzen (Ergänzungsstandorte). Ohne diese Beschränkung auf Betriebe bzw. Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten fehlte ein funktionaler Kern des GEKK.</p> <p>Eine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments bei Möbel Kraft auf 800 qm Verkaufsfläche, wie es das GEKK streng genommen als maximal zulässig sieht, erscheint auch der IHK zu Kiel als nicht realistisch und sinnvoll. Um seine überregionale Ausstrahlungswirkung zu entfalten, muss der Möbelfachmarkt ein gewisses Sortiment an Ware für den periodischen Bedarf vorhalten, das Kunden regelmäßig an den Standort lockt.</p> <p>Gleichwohl sollten sich Verwaltung und Politik der Stadt Kiel nicht dem Vorwurf aussetzen, im Ansiedlungsfall Möbel Kraft das Integrationsgebot gegen sich selbst nicht gelten zu lassen und das GEKK damit gleichzeitig dem Ruf der Beliebigkeit zuzuführen. Dies drohte nämlich dann, wenn sich die Zulassung von fast 8.000 qm innerstädtischer Randsortimente im Paket mit einer größeren nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsfläche „versteckte“.</p> <p>Die Stadt sollte sich daher im – u. E. ersten - konkreten Anwendungsfall zur o. a. 10 %-Flächenregel des sich selbst auferlegten GEKK bekennen, d.h. nur 4.800 qm Verkaufsfläche zentrenrelevantes Randsortiment zulassen. Die Umsatzumverteilungen lägen damit nicht nur in einem für die Zentralen Versorgungsbereiche verträglichen Maß, sondern würden ein klares politisches Bekenntnis zum eigentlichen Ziel des GEKK, der Stärkung von Innenstadt- und Stadtteilzentren sein.</p>	<p>Westrings das RBZ und im Süden IKEA. Bei dem geplanten Möbelmarktzentrum wird dabei auf die vorhandene, gute Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen (Anschluss über den Westring an die Autobahn).</p> <p>Die Ausstattung mit zentrenrelevanten Randsortimenten ist ferner kompatibel mit den Zielsetzungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Dieses konstatiert zunächst einmal absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Laut „Ansiedlungsregel 4“ sind derartige Einzelhandelsbetriebe vorrangig neben der Innenstadt, und im Zentrum Holtenauer Straße an dafür vorgesehenen Sonderstandorten anzusiedeln. Bedingung hierbei ist, dass die zentrenrelevanten Randsortimente bei Betriebsstandorten außerhalb der Zentren begrenzt werden. Dies ist der Fall. In diesem Zusammenhang geben landes- bzw. regionalplanerische Regelungen zunächst nur eine allgemeine Begrenzungsorientierung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept eröffnet bewusst die Einzelfallprüfung bei derartigen Ansiedlungsvorhaben, da diese aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen nicht pauschal beurteilt werden können.</p> <p>Die Einzelfall- und Verträglichkeitsprüfung und die daraus resultierende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente liegen mit der Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens der CIMA im vorliegenden Bebauungsplan vor.</p>
---	---

<p><b>Einzelhandelsverband Nord e.V</b></p>	
<p><u>1. Möbelfachmarkt</u></p> <p>In dem von uns mitgetragenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel sind klare Ziele für die Einzelhandelsentwicklung formuliert worden.</p> <p>Der Leitsatz zum Ziel 4 lautet: „Die Landeshauptstadt Kiel will die Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimen-</p>	

ten ergänzen (Ergänzungsstandorte).“  
Zwar sollen Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten weitgehend restriktiv behandelt werden, Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, vor allem in den Bereichen Möbel- und Bau- und Gartenmarktsortiment, sollten jedoch auch durch Ausweisung neuer Sonderstandorte in Betracht gezogen werden können.  
Wir halten die geplante Ansiedlung eines Möbelfachmarkts, auch mit der Aufteilung Möbel Kraft und Sconto, für mit dem GEKK grundsätzlich vereinbar.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass die Verdrängungsumsätze, welche die CIMA für den Sortimentsbereich Möbel für die Stadt Kiel errechnet hat, allein am Sonderstandort Suchsdorf Eckernförder Straße mit 15,7 % sowie im übrigen Stadtgebiet mit 23,4 % erheblich sind.  
Richtig ist allerdings auch der Hinweis der CIMA, dass es sich dabei um Standorte in nichtintegrierten Lagen handelt. Diese liegen außerhalb der nach § 11 Abs. 3 BauNVO schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche. Baurechtlich besteht hier kein einzelbetrieblicher Konkurrenzschutz.

Es ist daher keine Funktionsschädigung gewachsener Zentren oder integrierter Versorgungsstandorte für den Sortimentsbereich Möbel nachzuweisen, dennoch sollte man diese erheblichen Auswirkungen für zum Teil schon seit vielen Jahrzehnten bestehende Unternehmen berücksichtigen.

Unterm Strich wird man allerdings die Vereinbarkeit für den Sortimentsbereich Möbel mit dem GEKK der Landeshauptstadt Kiel feststellen können.

Wesentlich problematischer sehen wir allerdings die Verträglichkeit des umfassenden Bereichs der Randsortimente des Planvorhabens. Geplant sind 3.015 qm Heimtextilien und Gardinen, 3.625 qm Glas, Porzellan und Keramik sowie 2.400 qm Elektro und Leuchten. Insgesamt sollen zentrenrelevante Sortimente auf einer Gesamtfläche von 9.040 qm verkauft werden können.

In diesem Zusammenhang möchten wir erneut auf das GEKK der Landeshauptstadt Kiel Bezug nehmen. Der Leitsatz zum dortigen Ziel 2 lautet: „Die Landeshauptstadt Kiel will die Kieler Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt schützen, (multi-) funktional weiterentwickeln und infrastrukturell attraktiveren.“  
Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung soll damit die Sicherung und Stärkung der Kieler Innenstadt mit ihrer herausragenden Lage sein. Sie bildet den historischen, siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt unserer Landeshauptstadt. Nach dem GEKK besitzt die Kieler Innenstadt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel die höchste Bedeutung für die städtische und für die

Bei dem Hauptsortiment Möbel handelt es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente. Der Schutz gemäß § 11 (3) BauNVO bezieht sich in erster Linie auf die Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung und damit einhergehend der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (i.V.m. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB). Wie das Verträglichkeitsgutachten darlegt, befinden sich auch in Kiel die flächenintensivsten Möbelfachmärkte nicht vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen.  
Bei dem Sonderstandort Suchsdorf handelt es sich darüber hinaus um einen Sonderstandort des Typ B, der als Ergänzungsstandort zur Sicherung der Nahversorgung dienen soll.  
Mit der Ansiedlung des Planvorhabens wird durch das Verträglichkeitsgutachten eine deutliche Wettbewerbsverschärfung prognostiziert. Die damit verbundenen Umsatzeinbußen sind als absatzwirtschaftliche bzw. ökonomische und nicht als städtebaulichen Auswirkungen (u.a. Voraussetzung für eine Funktionsschädigung) zu werten.

Die genannten Zahlen sind nicht korrekt, denn die von Investor gewünschten Verkaufsflächenzahlen für zentrenrelevante Sortimente wurden reduziert: Die Flächen für Heimtextilien und Gardinen sind auf weniger als 2.370 qm beschränkt, Glas, Porzellan und Keramik auf weniger als 3.000 sowie Elektro und Leuchten auf weniger als 2.400 qm. Insgesamt können zentrenrelevante Sortimente auf einer Gesamtfläche von weniger als 7.870 qm verkauft werden können. Diese Beschränkung wurde zum Schutz von zentralen Versorgungsstandorten definiert (Verträglichkeitsgutachten, Kapitel 4.4).

Die Leitziele und Absichten der Landeshauptstadt Kiel zum Schutz der Innenstadt werden hier zutreffend dargestellt. Derzeitige Entwicklungen im Bereich der Innenstadt zeigen einen positiven Trend und sind zu begrüßen. Dazu zählen die Investitionen und Neugestaltung vom Nordlicht und am Sophienhof. Auch im LEIKK waren die Bestrebungen nach einer Wiederbesetzung und neuen Nutzung erfolgreich. Zusätzliche (ergänzende) Maßnahmen zur weiteren Belebung und Stärkung der Innenstadt sind in Bearbeitung und unverändert erforderlich, denn die Sicherung und Stärkung der Kieler Innenstadt hat oberste Priorität!

Wie zuvor erläutert sind die genannten Zahlen jedoch nicht aktuell, da die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und damit einhergehend die Umsatzverteilung reduziert wurden. Diese Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente entspricht den Zielen zum Schutz der Innenstadt.

Durch die zuvor genannte Reduzierung der Verkaufs-

<p>regionale Versorgung der Bevölkerung. Es gibt daher ein klares Bekenntnis im GEKK, darauf zu achten, dass die Kieler Innenstadt auch weiterhin dieser Rolle gerecht werden kann. Ausbau und Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung der Kieler Innenstadt wurden als bedeutende Ziele festgehalten.</p> <p>Die im CIMA-Gutachten ausgewiesenen Umsatzumverteilungswerte zu Lasten der Innenstadt im Sortiment Gardinen und Heimtextilien einerseits mit 12,8 % und im Sortiment Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat mit 12,0 % andererseits, machen deutlich, dass die geplante Flächengröße für diese Sortimentsbereiche nicht mit dem vorgenannten Ziel 2 des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Kiel vereinbar ist.</p>	<p>flächen für das Einrichtungshaus und den SB-Möbelmarkt liegen die Umsatzumverteilungsquoten in der Kieler Innenstadt in keinem zentrenrelevanten Sortiment bei mehr als 10 %.</p>
<p>Auch die CIMA kommt in ihrer Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass Verkaufsflächenreduzierungen zu empfehlen wären. Diese Einschätzung teilen wir. Andernfalls würden ausweislich der CIMA-Bewertung neben der Kieler Innenstadt auch noch andere schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche über Gebühr belastet.</p> <p>Wir halten allerdings die von der CIMA vorgeschlagene Reduzierung auf maximale Umverteilungsquoten von 10 % für nicht ausreichend. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, auf welchen Nährboden die zusätzlichen Verkaufsflächen fallen. Schon in den Untersuchungen der CIMA und der BBE aus dem Jahre 2008 wurde festgestellt, dass die Kieler Innenstadt erhebliche Kaufkraftverluste zu Gunsten des Sonderstandortes Kiel-Hassee verkraften musste. Infolgedessen halten wir weder die geplanten Flächen für zentrenrelevante Sortimente von 9.040 qm für vertretbar, noch die von der CIMA als noch vertretbar erachtete Reduzierung auf eine Umsatzumverteilungsquote von 10 % (insgesamt 7.770 qm). Eine solche Reduzierung würde nach unserer Einschätzung allenfalls eine marginale Verringerung der Umverteilungsquoten ergeben.</p> <p>Wir halten es für erforderlich, insoweit das Zusammenwirken des Sonderstandorts Hassee mit dem Vorhabenstandort stärker zu bewerten.</p> <p>Für das geplante Vorhaben gilt die Ansiedlungsregel 4 des GEKK. Diese lautet: „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in der Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten außerhalb der Zentren werden begrenzt.“</p> <p>Das Konzept verweist dazu insbesondere auf die Sonderstandorte des Typs A mit bestehenden Flächenpotentialen in verkehrsgünstiger Lage und auf zum Teil heute bereits bestehende Agglomerationen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote. Eine Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an solchen Sonderstandorten soll nicht mehr stattfinden. In der Ansiedlungsregel heißt es weiter: „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergän-</p>	<p>Um zu gewährleisten, dass auch für die Kieler Innenstadt für alle Sortimente die 10 % Umsatzumverteilung unterschritten wird, sind im Bebauungsplan maximale Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente verbindlich festgesetzt.</p> <p>Vorbehaltlich dieser beschriebenen Verkaufsflächenreduzierungen empfiehlt die CIMA ausdrücklich die Realisierung des Planvorhabens.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Innenstadt und die dortigen möglichen Veränderungen der Verteilung der heutigen Umsätze beinhalten den Sachstand der Beeinflussung der heutigen Innenstadtumsätze durch den seit Jahren bestehenden und etablierten City-Standort. Ein weiteres Zusammenwirken des City-Standortes und des geplanten Möbelmarktzentrums ist bisher nicht Gegenstand weiterer Untersuchungen. Die CIMA empfiehlt vorbehaltlich der beschriebenen Verkaufsflächenreduzierungen ausdrücklich die Realisierung des Planvorhabens.</p> <p>Einzelhandelsagglomerationen, wie das hier geplante Möbelmarktzentrum, mit mehr als 15.000 qm Gesamtverkaufsfläche sind gemäß LEP 2010 den Oberzentren ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Dabei ist die Ausstattung mit zentrenrelevanten Randsortimenten ist kompatibel mit den Zielsetzungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Dieses konstatiert zunächst einmal absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Laut „Ansiedlungsregel 4“ sind derartige Einzelhandelsbetriebe vorrangig neben der Innenstadt, und im Zentrum Holtenauer Straße an dafür vorgesehenen Sonderstandorten anzusiedeln. Bedingung hierbei ist, dass die zentrenrelevanten Randsortimente bei Betriebsstandorten außerhalb der Zentren begrenzt werden. Dies ist der Fall. In diesem Zusammenhang geben landes- bzw. regionalplanerische Regelungen zunächst nur eine</p>

<p>zungs- und Randsortimente. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich funktionalen Zentren sind Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentralen Randsortimente sollen daher nur im begrenzten Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, möglich sein.“</p> <p>In diesem Zusammenhang geben landes- bzw. regionalplanerische Regelungen zunächst allgemein eine Begrenzung auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor, sollten darüber hinaus jedoch höchstens 800 qm Verkaufsfläche betragen. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in Kiel ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.“</p> <p>Mit Verweis auf diese Ansiedlungsregel halten wir es daher für empfehlenswert, die Verkaufsfläche, die für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein soll, auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Dies würde zwar immer noch eine Abweichung gegenüber der empfohlenen Maximalfläche von 800 qm bedeuten. Wir sehen hierfür allerdings auch die Berechtigung in dem letzten zitierten Satz.</p>	<p>allgemeine Begrenzungsorientierung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept eröffnet bewusst die Einzelfallprüfung bei derartigen Ansiedlungsvorhaben, da diese aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen nicht pauschal beurteilt werden können.</p> <p>Die Einzelfall- und Verträglichkeitsprüfung und die daraus resultierende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente liegen mit der Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens der CIMA im vorliegenden Bebauungsplan vor.</p> <p>Eine Reduzierung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist durch gutachterlichen Nachweis nicht erforderlich, da die durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigte maximale Umsatzumverteilung von 10 % durch das Planvorhaben unterschritten wird.</p>
<p>Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 48.000 qm ergäbe sich damit immer noch eine Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größenordnung von 4.800 qm. Die Verteilung der einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsbereiche auf die Gesamtverkaufsfläche von 4.800 qm könnte dann anteilig dem ursprünglichen Verteilungsschlüssel entsprechen.</p> <p>Mit einer entsprechenden Festsetzung wären aus unserer Sicht die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen vertretbar und gleichzeitig wäre dies eine klare Bestätigung der Ansiedlungsregeln des bestehenden gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Kiel.</p>	<p>Das GEKK ist als Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen worden und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ansiedlungsregeln des GEKK stellen keine endgültigen Vorgaben dar, sondern dienen dazu, die Zulässigkeit eines Planvorhabens zunächst generell und auch ohne zusätzliche Einzelhandelsuntersuchungen beurteilen zu können. Im konkreten Fall sind die Voraussetzungen für eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des GEKK nicht von vornherein gegeben, da der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Sortimente über 10 % liegt. Das GEKK sieht hier bewusst die Einzelfallprüfung mittels Verträglichkeitsgutachten vor (GEKK, Kap. 2.4)</p> <p>Mit dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten wurde daher eine einzelfallspezifische Betrachtung vorgenommen.</p> <p>Der Einschätzung des Einzelhandelsverbandes Nord e.V wird nicht gefolgt, denn im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption eine gesamtstädtische verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels gewährleistet wird. Die Zielsetzungen des GEKK werden somit auch bei einem höheren Anteil zentrenrelevanter Randsortimente erfüllt. Der zunächst vermutete Regelfall von max. 10 % Verkaufsflächenanteil kommt somit nicht zum Tragen, weshalb eine Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht erforderlich ist.</p> <p>Inwieweit sich aus den im Rahmen der Wirkungsanalyse ergebenden Umverteilungsquoten negative Auswirkungen im Sinne möglicher Betriebsschließungen oder Funktionsschwächungen der verschiedenen Zentren ergeben würden, wird in Kap. 4.3 ff. des Verträglichkeitsgutachtens von der CIMA eingeschätzt. Für die Kieler Innenstadt, die für alle Zentren die höchsten Quoten aufweist, erfolgt dies in Kap. 4.4.2 und 4.4.3</p>

noch einmal separat. Nach sorgfältiger Abwägung verschiedener Faktoren kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption (Variante 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind. Gleiches gilt für die Stadtteilzentren im Stadtgebiet.

Um zu gewährleisten, dass auch für die Kieler Innenstadt für alle Sortimente die 10 % Umsatzumverteilung unterschritten wird, sind im Bebauungsplan maximale Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente verbindlich festgesetzt.

Die Befürchtungen werden nicht geteilt und deshalb entsprechend auch keine weitergehenden Reduzierungen bei den betroffenen Sortimenten vorgenommen.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.10.2013**

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, bitten aber Folgendes zu beachten. Werden aufgrund von Bebauungsplänen oder Straßenbaumaßnahmen wie z. B.

- Umverlegung vorhandener Fernmeldeanlagen,
- Einrichten zusätzlichen Abbiegespuren,
- Veränderungen an Straßeneinmündungen,
- Veränderungen an Zufahrten u.a.m.,

die auf Veranlassung Dritter geschehen, Umlegearbeiten an unseren Fernmeldeanlagen erforderlich, so sind diese Veränderungen kostenpflichtig zu Lasten dieses Dritten (hier Stadt Kiel). Diese Arbeiten werden von uns erst dann begonnen, wenn uns eine Kostenübernahmeerklärung des Veranlassers vorliegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Bundesnetzagentur, Schreiben vom 25.10.2013**

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.
- Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können).  
Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angeregten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen. In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellulärer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).  
Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.
- Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu

erwarten sind.

- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt. Zusätzlich befindet sich in der Fünf-km-Zone des Baubereichs Landradare. Ich empfehle Ihnen, sich mit deren Betreiber (Anlage 3) vorsorglich abzustimmen, um eine Störung der Funksteile auszuschließen.
- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

### SW Kiel Service GmbH, Schreiben vom 22.10.2013

Die Stadtwerke Kiel AG haben im „Verkauf einer Fläche in Kiel, Prüner Schlag Flurstück 136, Flur 15, Gemarkung Kiel-J“ Stellung bezogen. Unsere anliegende Stellungnahme mit zwei Aktualisierungen:

- drei 110 kV-Leitungen auf drei Steuerkabel zur Station 1723 und
- zwei 10 kV-Leitung auf eine 10 kV-Leitung 3x185 Al zu Station 1723

vom 24.10.2011 hat weiterhin Bestand. Die betroffenen Leitungsabschnitte sind in unseren aktuellen Leitungsplänen farblich markiert und diesem Schreiben beige-fügt.

#### Anlage Stellungnahme vom 24.10.2011

gegen den von Ihnen beabsichtigten Grundstücksverkauf bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in dem o.g. Flurstück einige Leitungen befinden.

- drei Steuerkabel für den kathodischen Korrosionsschutz zur Station 1723

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Kaufvertrag zur Fläche Prüner Schlag sind unter § 10a (Betriebsnotwendige Versorgungsleitungen und Einrichtungen der Stadtwerke Kiel AG) behandelt. Dort ist ausgeführt, dass die Verlegung und der Rückbau von Leitungen und die damit entstehenden Kosten der Stadtwerke Kiel AG von der Hand zu halten sind und sie den Umbaumaßnahmen zuvor zustimmen muss.

Es ist weiter geregelt, dass die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Kiel AG zu den vorhandenen Leitungen zur Zeit nicht grundbuchlich gesichert werden sollen, solange nicht geklärt ist, ob Anlagen neu gebaut oder verlegt werden müssen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger (Möbel Kraft AG) nach Abschluss, auf Wunsch und auf Kosten der Stadtwerke Kiel AG, die Eintragungen der dann entsprechenden Dienstbarkeiten zu bewilligen und zu be-

- zwei 10 kV-Leitung 3x185 Al zur Station 1723
- eine 1 kV-Freileitungen für ein auf der Fläche befindliches Gebäude
- eine 1 kV-Hausanschlussleitung zum Gildehaus Hasseldieksdammer Weg 89
- eine Gasversorgungsleitung HGD 300 St
- zwei Wasserleitungen AW 63 PE zu den auf den Flurstück befindlichen Wasserübergabeschächten
- ein Anodenfeld mit Anschlussleitungen

Die Inanspruchnahme der Kauffläche durch diese Leitungen und Anlagen, deren Lage Sie den anliegenden Plänen entnehmen können, ist auch weiterhin kostenlos zu dulden. Die Leitungen und Anlagen dürfen nicht durch Fundamente oder Gebäude überbaut und nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt werden. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten, bei einer Bebauung muss ein Abstand zu den Leitungen von mindestens 2 m eingehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Beauftragten die Flächen im Bereich der Leitungen und Anlagen auch zukünftig jederzeit ungehindert in Anspruch nehmen und im Störfall zum Zwecke der Reparatur oder der Erneuerung dort Aufgrabungen vornehmen können.

Die Versorgung des Gebäudes Hasseldieksdammer Weg 89 muss auch durch den auf dem Flurstück geplanten Neubau weiterhin sichergestellt sein. Wir bitten Sie, bezüglich der Leitungen und Anlagen eine entsprechende Duldungsverpflichtung in den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufzunehmen und unsere Rechte durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch dinglich zu sichern. Für die Eintragung der Dienstbarkeit bitten wir folgende Formulierung zu verwenden: „Hiermit bewilligen und beantragen wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Kiel AG in Kiel zu Lasten der Kauffläche in das Grundbuch von Kiel Blatt ..... mit folgendem Inhalt:

1. Die Stadtwerke Kiel AG sind berechtigt,
  - a) die in der Kauffläche verlegten Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen und das Anodenfeld - nachfolgend „Leitungen und Anlagen“ genannt - zu belassen, zu betreiben, sie auszubessern, im Bedarfsfall zu entfernen oder zu ersetzen und die dafür notwendigen Arbeiten durchzuführen,
  - b) die Kauffläche im Bereich der vorgenannten Leitungen und Anlagen durch ihre Beauftragten zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit ungehindert zu betreten und im Bereich der Leitungen und Anlagen etwaige Aufgrabungen vorzunehmen.
1. Die Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder durch sonstige Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdet werden.
2. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden,
3. Die sich aus dieser Dienstbarkeit ergebenden Rechte und Pflichten bestehen so lange, wie die Stadtwerke oder ein etwaiger Dritter, dem die Stadtwerke die Ausübung der Dienstbarkeit überlassen haben, die vorgenannten Leitungen und Anlagen in Betrieb hält.
4. Zur Veranschaulichung wird auf die anliegenden Bestandspläne verwiesen, in denen die Leitungen und Anlagen rot eingezeichnet sind.

antragen.

Im weiteren Planungsprozess (Erschließungsplanung und Hochbauplanung) werden die Entscheidungen über Verlegung, Rückbau und Neubau von Leitungstrassen entsprechend getroffen werden.

Für die Hergabe einer einfachen Kopie von dem abgeschlossenen Vertrag für unsere Akten wären wir Ihnen sehr dankbar.	
--	--

<b>Landeskriminalamt, SG Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 14.11.2013</b>	
In o. g. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird im Auftrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	Der Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

<b>Archäologisches Landesamt, Schreiben vom 07.11.2013</b>	
Im Nahbereich der überplanten Fläche sind uns archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Ich verweise daher ausdrücklich auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012): Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<b>NABU Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 14.11.2013</b>	
Der betroffene Kleingartenbereich ist ein wichtiger Lebensraum von mindestens 8 Fledermausarten. Bedeut-sam ist das Vorkommen der Breitflügelfledermaus (Rote Liste 2014, BORKENHAGEN, in Vorbereitung: 3-gefährdet) und des Braunen Langohrs (V - Vorwarnliste). Beide Arten - wie alle Fledermäuse - stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die Einschätzung des Gutachters von Bioplan hinsichtlich des Braunen Langohrs kann nicht geteilt werden. Die Art ist über Netzfänge schwer nachzuweisen. Gerade strukturreiche Kleingartenbereiche sind bevorzugte Jagdhabitats. Aus der Tatsache, dass nur ein Männchen gefangen wurde, zu schließen, dass es keine Wochenstuben gibt, ist äußerst leichtfertig. Die Art nimmt gerne Nistkästen an, die in solchen Anlagen zu erwarten sind. Von Kastenkontrollen zur Aufzuchtzeit der Jungtiere ist in dem Gutachten nicht die Rede. Der generellen Aussage, dass das Gartengelände als Jagdhabitat von "untergeordneter Bedeutung" ist, kann	Neben der gutachterlichen Einschätzung des Büros BIOPLAN haben auch Matthias Götsche, Fledermausbeauftragter des Landes Schleswig-Holstein, und Florian Gloza-Rausch, Leiter des Noctalis in Bad Segeberg, bei dem Gutachten mitgewirkt. Beide führten Netzfänge im Plangebiet mit dem Ziel des Fangens und der anschließenden Telemetrie des Braunen Langohrs durch. Diese Methode wurde - gerade aufgrund der schlechten Nachweisbarkeit des Braunen Langohrs mit dem Detektor - als die einzige zielführende Methode zum Nachweis und zur Klärung der Raumnutzungsin-tensität der Art angesehen. Nach Auffassung aller Gutachter und auch nach Auffassung des LLUR können aufgrund der Ergebnisse der sehr intensiven Untersu-chungen zum Braunen Langohr eine artenschutzrecht-liche Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden. Für eine intensive Jagdgebieten-Nutzung des Kleingar-tengeländes gibt es keinerlei Hinweise. So konnte die Art bei den Detektorerhebungen nicht festgestellt wer-

<p>nicht gefolgt werden.</p> <p>Mit 59 nachgewiesenen Arten ist das Gebiet ein überdurchschnittlicher Lebensraum für Vögel. Dass das Fehlen des Haussperlings den Gutachter verwundert, ist verwunderlich, wenn man die Ansprüche der Art kennt.</p>	<p>den, wohl aber mehrfach auf dem offenbar etwas intensiver genutzten GGSG-Gelände. All diese Ergebnisse sprechen für eine untergeordnete Bedeutung des Kleingartengeländes für das Braune Langohr.</p> <p>Der Haussperling gilt nach Flade (1994) als Leitart von Kleingärten und wurde bereits in zahlreichen anderen Kleingärten Schleswig-Holsteins festgestellt. Daher ist es durchaus bemerkenswert, dass die Art in diesem Kleingartenareal offenkundig nicht vorkommt. Der Gutachter hat auch schon in zahlreichen anderen Kleingärten Schleswig-Holsteins den Haussperling als typischen Bewohner feststellen können.</p>
<p>Das Gelände enthält Laichgewässer und ist Sommerlebensraum des besonders geschützten Kammmolches. Eine vollständige Umsiedlung aus dem Gebiet ist praktisch unmöglich. Die Einschätzung der Bedeutung der Laichgewässer beruht im Gutachten auf Vermutungen, spezielle Untersuchungen sind nicht erfolgt.</p>	<p>Wie dem Artenschutzbericht und den speziellen Amphibiengutachten zu entnehmen ist, sind in erheblichen Umfang spezielle Untersuchungen zur Amphibienfauna erfolgt, die eine Bedeutungseinschätzung der Laichgewässer erlauben.</p> <p>So wurden z. B. um das Anwandern von Amphibien zu prüfen spezielle Fangzäune aufgestellt und entsprechend kontrolliert.</p> <p>Zum qualitativen Nachweis des Kammmolches eignet sich die Methode des Larven-Kescherns (vgl. THIESMEIER et al. 2009, MEYER 2004, SCHLÜPFMANN &amp; KUPFER 2009). Daher wurde im Anschluss an die Biotoptypenkartierung zum Nachweis von Kammmolch-Reproduktionsgewässern eine weitere zweimalige Molchlarven-Erfassung mit der Kescherfang-Methode an allen 41 Kleingewässern innerhalb des B-Plangebiets durchgeführt.</p>
<p>Der Vorschlag, die nach Abzug der versiegelten Flächen verbleibenden Bereiche als Ausgleichsflächen zu entwickeln, kann wohl nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden!? Ausgleichsflächen andernorts können nicht den Lebensraum der betroffenen Arten ersetzen.</p>	<p>Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen A 1 – A 3 sollen von ehemaligen Kleingartenflächen zu naturnahen Ausgleichsflächen entwickelt werden. Diese ca. 6,5 ha bieten weiterhin Lebensraum für die vorhandenen Arten. Auch weiter entfernte Ausgleichsflächen können zumindest für die flugfähigen Arten Lebensraum bieten, nicht zuletzt aber auch für die stadtweite Artenvielfalt generell.</p>
<p>Die Ausführungen im Abschnitt 4.1 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften machen allerdings die Tragweite des Eingriffes deutlich und sind Teil unserer Begründung für die Ablehnung der Planung. Es ist unverständlich, dass vor rechtsgültigem Abschluss der Planung dem Investor bereits Zusagen gemacht wurden und der erhaltenswürdige Zustand des Planungsgebietes mehr oder weniger irrepabel verändert wurde, nachdem die Gartenpächter "freiwillig" ihre Parzellen geräumt haben.</p>	<p>Der Investor hat das Grundstück mit derzeit geltendem Planungsrecht als Kleingartenfläche ohne Baurecht und ohne verbindliche Zusagen erworben. Ihm war jederzeit bewusst, dass das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen durchgeführt wird (Gläserne Akte, GM zum Kaufvertrag, Drs. 0259/2012). Der Freizug der Gärten erfolgte im Einvernehmen mit allen betroffenen Kleingärtnern (bis auf 2). Die Entschädigung erfolgte aufgrund einer neutralen Wertermittlung zzgl. eines freiwillig gezahlten Aufschlages.</p> <p>Der Abbruch der Lauben geschah bisher lediglich im Bereich der zukünftigen Maßnahmenflächen entlang des Hasseldieksdammer Weges und diente der Wiederherstellung der Sicherheit, die bei den zahlreichen, durch Plünderung und Vandalismus zerstörten Gartenlauben nicht mehr gegeben war.</p>

## Private Person C

<p><b>Verkehr</b>          Als unmittelbar betroffene Anwohnerin, sehe ich die entstehende Verkehrsbelastung als hochkritisch für die Anwohner an. Es führt zukünftig an 7 Tagen der Woche zu erhöhtem Lärm, Abgasbelastung durch die Kundschaft.          Des Weiteren wird Möbel Kraft wohl- wie auch in Bad Segeberg- zusätzlich Feste auf dem Gelände veranstalten, die ebenfalls zu erhöhten o.g. Belastungen führen werden. Durch laute musikalische Darbietungen noch mit zusätzlich hohem Geräuschpegel an Wochenenden. Durch Sponsoring im Bereich des Kilia Sportplatzes durch (besondere) Sportveranstaltungen zu weiterer Lärmbelästigung. Nicht nur- aber besonders- bei Westwind hat man als Anwohner schon jetzt die Fußball/ Sport Veranstaltungen- gefühlt gehört- DIREKT im Wohnzimmer und das von vormittags bis abends am Wochenende. Auch diese Veranstaltungen führen zu weiterem Verkehrsaufkommen, insbesondere im Hasseldieksdammer Weg, da wo bisher -wenigstens am Wochenende- Ruhe herrschte durch das Kleingartengebiet, entsteht ein ganzjähriger akustischer und abgasbelasteter Stressfaktor für die Anwohner. Konsum statt Kleingärten.</p>	<p>Als Folge des B-Planes Nr. 988 ist eine höhere Belastung des Wohngebietes Hasselrade / Diekweg ausgeschlossen. Die für den Hasseldieksdammer Weg prognostizierte Verkehrszunahme aus dem B-Plan liegt bei 200 Kfz/24h bei einer Grundbelastung von 7.300 Kfz/24h entspricht dies einer Zunahme um 3 %. Erst eine Steigerung der Grundbelastung um mindestens 65 % führen lt. Gutachter zu einer lärmtechnischen Wahrnehmbarkeit durch Veränderung des Lärmpegels. Gleiches gilt auch für die Verkehre der BAB 215 und der B 76, welche Steigerungen durch den B-Plan Nr. 988 um 4 % und 0,6 % erfahren.          Der Kilia Sportplatz und die dortigen Nutzungen liegen außerhalb des Plangebietes und sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.          Mögliche weitere Veranstaltungen oder Feste auf dem Gelände werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung genehmigt, sondern (bau-)ordnungsrechtlich zu bewerten sein, dabei werden dann auch zu erwartende Lärm- und Geräuschpegelwerte berücksichtigt werden.</p>
<p>Lärm, Schadstoffe- nicht nur durch die Autos und die häufig anliefernden LKW sondern auch aus den Gebäuden durch die Möbel/Waren selbst. Die Schadstofffilterfunktion durch die jetzt vorhandenen Bäume und das Kleingartengrün fällt komplett weg. Schadstoffe jeglicher Art und Lärm statt frischer Luft- forever!!!</p> <p>Wenig bis keine Rücksichtnahme auf die Anwohner durch einen viel zu schmalen Grünstreifen im Bereich des Hasseldieksdammer Weges.</p> <p>Auch am Westring sollte der bisherige alte Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Die Werbung sowie das Gebäude selbst werden trotzdem gut zu erkennen sein. Nicht zuletzt durch den großen Werbepylon.</p>	<p>Eine von Möbeln oder anderen Waren ausgehende Schadstoffbelastung, die Auswirkungen auf Anwohner haben könnte, ist nicht zu erwarten. Die einschlägigen Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoff-Immissionen werden laut Gutachten im Bereich der umliegenden Wohnbebauung eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die planbedingte Zunahme dieser Immissionen liegt in einer Größenordnung, die aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten wird.          Der Abstand zwischen Baufenster und nächstliegender Wohnbebauung beträgt über 100 m. Innerhalb dieses Abstands liegen der Hasseldieksdammer Weg und die nördlichen Maßnahmenfläche, die zwischen 35 – 120 m variiert.          Zwecks Erschließung und Sichtbarmachung des Plangebietes werden vorhandene Grünstrukturen entlang des Westrings unterbrochen. Die derzeitige Baumreihe sowie einige Gehölz- und Baumstrukturen können in Teilen erhalten werden.          Werbeanlagen an den Fassaden sind in Richtung der Hauptstellplatzanlage und in Richtung des Regenrückhaltebeckens möglich. Es erfolgt keinerlei Werbung an den Nord- und Westfassaden der Gebäude.          Der Pylon ist über das Plangebiet hinaus werbewirksam, seine Beleuchtung jedoch ist reglementiert (keine Beleuchtung von 22:00 - 06:00 Uhr), um das Umfeld gerade in den Nacht- und Morgenstunden nicht zu beeinträchtigen.</p>
<p>Ein guter Investor ist ein taktisch kluger Investor m. E., wenn er sich durch seine Planungen FREUNDE macht und nicht Feinde und mit Augenmaß und Respekt vor Mensch=Anwohner und der Natur agiert. Warum kann Kiel in dieser Hinsicht nicht auch einmal ein Vorbild sein? Statt der geplanten 20 m breiten Streifen müsste es mindestens das Doppelte sein. MIT Erhalt und üppiger Neuanpflanzung von Bäumen und Großgrün.</p>	<p>Die derzeitige Breite des Grünstreifens am Hasseldieksdammer Weg beträgt mit den Ausgleichsflächen A 2 insgesamt 35 - 120 Meter.</p>

<p>Die Lage der Regenrückhaltebecken sollte dort angelegt werden, wo sich die Menschen auch aufhalten mögen und nicht irgendwo in der Nähe der Straßenkreuzung. Dort fühlen sich weder Mensch noch Tier wohl.</p> <p>Die geplanten Parkplätze sollten statt zum H'dammer Weg zu liegen an der Autobahnseite angelegt werden und das Möbel Kraft Gebäude parallel zum- eh viel befahrenen- Westring. Scontos an der Autobahnseite sowie die Parkplätze zur Autobahnseite.</p>	<p>Die Lage der Regenrückhaltebecken richtet sich zum einen nach der gegebenen Topographie, zum anderen ist die Nähe zum entsprechenden Vorfluter im Westring erforderlich.</p> <p>Die extern beauftragte Analyse zur städtebaulichen und räumlichen Einbindung zeigt nachvollziehbar auf, wie mit den in ihr erarbeiteten Beurteilungskriterien eine mögliche Einbindung der baulichen Strukturen, auch für das Landschaftsbild, schonend gelingen kann.</p> <p>Zudem wurden Kriterien erarbeitet, anhand derer eine bestmögliche Einbindung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen mit ihren jeweiligen Zuordnungen erzielt werden soll, u. a. auch unter dem Aspekt der bestmöglichen Abwicklung der Verkehre, der Berücksichtigung von Lärmschutz und Oberflächenentwässerung.</p> <p>Die Hauptstellplatzanlage orientiert sich somit zum Westring und liegt unmittelbar an der neuen Erschließung der Fläche. Dies bietet zum einen kurze Erschließungswege, zum anderen kann so die geplante Bebauung die Stellplätze in Richtung Wohnbebauung abschirmen.</p> <p>Der Bereich der überbaubaren Flächen liegt insgesamt ca. 2 m tiefer als der Hasseldieksdammer Weg.</p> <p>Gebäude und Stellplatzanlagen werden zudem stark eingegrünt, um sie in den Grünraum einzubetten und sie mit den Umliegenden Grünflächen zu verzahnen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Die neu anzupflanzenden Bäume können auf Jahre nicht die Filterfunktion erfüllen, die jahrzehntealte Bäume leisten. Zumal es durchaus üblich ist, bei Neuanpflanzungen auf Gewerbegebäude lediglich „Architekturbäume“ zu pflanzen, die nur kleine Kronen ausbilden. Wie viele neue Bäume sollen denn gepflanzt werden? Und welche? Werden es Bäume sein, die große Kronen ausbilden? In welchem Zahlenverhältnis: alle gefällte -zu Menge neu anzupflanzender Bäume, werden diese ersetzt?</p>	<p>Die Anzahl und das Artenspektrum der geplanten Bäume sind im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) aufgeführt und im Bebauungsplan festgesetzt. Auf der Hauptparkplatzfläche sind insgesamt 53 Einzelbäume mit bestimmten Qualitätsvorgaben, wie z. B. ausreichender Wurzelraum, vorgesehen. Zudem dürfen hier schmalkronige Baumarten nur bis zu einem Anteil von bis zu 10 % der Baumstandorte gepflanzt werden.</p> <p>Zudem werden Pflanzlisten festgesetzt, die genau festlegen, welche Baumarten (standortgerechte, heimische Arten) gepflanzt werden müssen (Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, Nr. 7)</p> <p>Die Ausgleichsverhältnisse beim Baumausgleich schwanken je nach Stammumfang zwischen 1:1 und 1:3. Diese Ausgleichsfaktoren sind abhängig vom Alter der Bäume und haben nicht zuletzt zum Ziel, die Filterfunktion der Bäume in schnellstmöglich wiederherzustellen.</p>
<p><b>Ausgleichflächen:</b></p> <p>Es ist schön, wenn Ausgleichflächen für das Gelände angelegt werden. ABER was nützt es mir als ANWOHNER, wenn diese Flächen WEIT ENTFERNT am Stadtrand angelegt werden- GAR NICHTS!!! Die Verdrängungsfläche ist wesentlich größer als die Ausgleichsfläche vor Ort. Also ist es doch kein wirklicher AUSGLEICH.</p>	<p>Es handelt sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, die hier ausgeglichen werden. Diese Eingriffe werden nach den örtlichen Gegebenheiten ortsnah, nämlich teilweise auf dem Gelände selbst ausgeglichen (Kompensationsmaßnahmen A1-A3).</p> <p>Da in unmittelbarem Zusammenhang keine weiteren potentiellen Flächen zur Verfügung stehen, wird ein Teil auf anderen Flächen innerhalb des Kieler Stadtgebietes und auf Flächen angrenzender Gemeinden ausgeglichen.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zu (§ 15 BNatSchG). Die „Methode der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Stadt Kiel“ differenziert in Kapitel 3 die Möglichkeit des externen Ausgleichs noch einmal in fünf Bereiche, nach</p>

<p>Wie sieht es mit der Dachbegrünung aus. Wie viel % der Dachfläche wird begrünt? Wenn nur ein Teil- warum nicht ganzflächige Begrünung? Auch als Biotop- ausgleich für die vernichteten Kleingärten und Klein- raumklima sowie Besiedelungsfläche für Klein- und Kleinstlebewesen.</p>	<p>denen der Ausgleich primär - quintär erfolgen muss. Hinzu kommt auch die Aufwertung des Geländes der Großen Grünen Schützengilde. Eine Entschädigung der Anwohner für die hier vorge- sehene Planung sieht der Gesetzgeber in diesem Falle nicht vor.</p> <p>Die Dachbegrünung ist derzeit mit 14.200 qm bilanziert worden. Aufgrund von erforderlichen technischen Dachaufbauten und möglichen Flächen für Photovolta- ik/ Solarthermie und Dachterrasse ist eine vollflächige Dachbegrünung nicht vorgesehen.</p>
<p>Die Kleingärtner haben- mehr als wohlwollende Abfin- dungen für ihre Gärten erhalten, warum gibt es keine Entschädigungen für betroffene Anwohner??</p>	<p>Die Nutzung der Kleingärten beruhte auf Pachtverträ- gen. Mit Verkauf des Grundstücks und entsprechendem Planungsrecht besteht rechtlich die Möglichkeit, betref- fende Pachtverhältnisse zu kündigen. Mit fast allen Kleingärtnern wurde jedoch bereits im Vorfeld eine einvernehmliche Lösung gefunden. Die Entschädigung von Kleingärten ist gesetzlich geregelt, hier wurde zu- sätzlich ein Aufschlag gezahlt, um frühzeitig eine ein- vernehmliche Lösung zu erreichen. Eine Entschädigung der Anwohner für die hier vorge- sehene Planung sieht der Gesetzgeber in diesem Falle nicht vor.</p>

<b>Private Person A</b>	
<p>Reduzierung der Stellplätze von 950 -1 000(11.10.12) Kurzbeurteilung FNP 900 Bebauungsplan 516 + 272 = 788</p> <p>Die Schaffung der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge am Hasseldieksdammer Weg würde den schützenswerten und die Umgebung prägenden Baumbestand gefährden, da sich die Stadt Kiel nicht verbindlich zu dessen Erhalt äußern kann.</p>	<p>Hier ist nicht hinreichend klar, was mit der Anregung gemeint ist. Es handelt sich bei dieser Bauleitplanung jedoch um einen Angebots-Bebauungsplan. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Bauanträge nachzu- weisen, der B-Plan weist nur entsprechend ausreichen- de Flächen aus.</p> <p>Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge am Hasseldieksdammer Weg besteht bereits heute als Zuwegung. Es wird nach Prüfung der heutigen Er- kenntnisse nicht notwendig sein, straßenbegleitende Großbäume zu entfernen. Sollte wider Erwarten doch ein Baum entfernt werden müssen, um die Ein- und Ausfahrt innerhalb von zu beachtenden Schleppkurven zu ermöglichen, so ist dieser Baum zu bilanzieren und zu ersetzen.</p>

<b>Private Person E</b>	
<p><i>Die zwischenzeitlich getroffenen Vereinbarungen zwi- schen der Möbel Kraft AG und den Pächtern der Klein- gartenparzellen zeigen, dass kaum noch Bedarf an Kleingärten in den Kleingartenanlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ besteht. Lediglich 3 der 317 Pächter haben noch keine Einigung mit Möbel Kraft zur Räu- mung der jeweiligen Parzelle unterschrieben. (...) Die</i></p>	<p>Vereinbarungen zwischen der Möbel Kraft AG und den Pächtern der Kleingartenparzellen sind nicht Thema dieser Bauleitplanung. Dennoch soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass die Einigung mit allen betroffenen Kleingärtnern (bis auf jetzt nur noch 2) einvernehmlich geschah. Die Entschä- digung erfolgte aufgrund einer neutralen Wertermittlung</p>

<p><i>bestehende Nachfrage nach Ersatzgärten kann weitestgehend in vorhandenen Kleingartenanlagen abgedeckt werden. Diesbezüglich sollten mit den Pächtern einvernehmliche Lösungen herbeigeführt werden.</i> Diesen Aussagen muss ich entschieden widersprechen, aus folgendem Grund:</p> <p>Die beiden von der Auflösung bedrohten Kleingartenanlagen waren bis vor zwei Jahren fast vollständig verpachtet (nur wenige sehr unattraktive Parzellen waren frei). Es ist ja nicht wahr, dass die 314 Pächter alle zeitgleich das Interesse am Gärtnern verloren hätten; vielmehr wurden sie durch Geldangebote sowie unterschwellige Drohungen zur Kündigung gedrängt. Der außerordentlich frühe Zeitpunkt des Verkaufes des Geländes hat ebenfalls zu den Kündigungen beigetragen (und dies wohl nicht unbeabsichtigt), wie auch zum sprunghaften Anstieg von Plünderungen und Zerstörungen. Viele Pächter sind in Tränen aufgelöst von der Unterzeichnung der Kündigung zurückgekehrt. Es kann also wirklich nicht von „<i>Einvernehmlichen Lösungen</i>“ gesprochen werden.</p> <p>Ich stelle somit fest, dass der Bedarf an Kleingärten in diesen beiden Anlagen mit ausgesprochen unfairen Methoden beseitigt wurde.</p> <p>Im Übrigen gab und gibt es auch in der weiteren Kieler Bevölkerung ein großes Interesse an Gärten in diesen beiden Anlagen, da sie sehr günstig gelegen sind und einen sehr guten Ruf genossen; frei werdende Parzellen waren fast immer sofort wieder neu verpachtet. Ohne Zweifel würden sich auch jetzt für viele der Parzellen rasch neue Pächter finden, wenn dies denn möglich wäre (ich selbst werde ständig von interessierten Kielern nach dieser Möglichkeit gefragt).</p> <p>Dabei muss daran erinnert werden, dass die Gärten ursprünglich ja nicht den jeweiligen Pächtern gehörten, sondern der Stadt, also allen Kieler Bürgern; der Verlust betrifft also nicht nur die Pächter, sondern die gesamte Bürgerschaft. Die Stadtverwaltung hat es aber nie unternommen, den tatsächlichen Bedarf an diesen Gärten und dieser Grünfläche in der Kieler Bevölkerung abzuschätzen, sondern sich darauf konzentriert, die relativ kleine (und relativ wehrlose) Personengruppe der Gartenpächter möglichst rasch loszuwerden.</p> <p>Unverständlich ist mir auch, warum ausnahmslos sämtliche Pächter zur Kündigung gedrängt wurden, obwohl ein nach wie vor gültiger Ratsbeschluss besagt, dass auf einem Drittel des Geländes weiterhin Kleingärten bestehen sollen. Die Anlage „Brunsrade 18-23“ hätte überhaupt nicht berührt werden brauchen! Aber aus irgendeinem Grund bestand hier offenbar die Absicht, bestehende Kleingartenanlagen möglichst großflächig abzuwickeln.</p>	<p>zzgl. eines freiwillig gezahlten Aufschlages. Die Alternative wäre gewesen, den Kleingärtnern erst zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage eines dann rechtskräftigen Bebauungsplanes zu kündigen, dann wäre aber kein freiwilliger Aufschlag gezahlt worden. Die jetzt praktizierte Vorgehensweise und das Auszahlen einer „erhöhten“ Entschädigung wurden von allen Kleingärtnern (bis auf 2) vorgezogen und begrüßt.</p> <p>Die Parzellen in den Anlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ waren nicht vollständig verpachtet. Allen Kleingärtnern, die einen neuen Kleingarten bewirtschaften wollten, wurde die Unterstützung der LHK zugesagt. Diese Hilfe wurde jedoch seitens der Kleingärtner nicht in Anspruch genommen, da diese entweder bereits selbst eine neue Parzelle gefunden hatten oder aber kein Interesse an einem Bewirtschaften einer anderen Kleingartenparzelle hatten.</p> <p>Von einem unfairen Umgang, Drohungen oder Drängen kann daher keine Rede sein.</p> <p>Der Landschaftsplan Kiel stellte 1997 eine gute Kleingartenversorgung fest. Derzeit wird ein Kleingartenentwicklungskonzept erarbeitet, um stadtweite Aussagen zum genauen Bestand, Bedarf und entsprechenden Entwicklungsperspektiven treffen zu können.</p> <p>Fakt ist, dass der Flächennutzungsplan diverse Ersatzflächen vorsieht, die tatsächliche Nachfrage aber bislang nicht ausreichte, um eine Aktivierung dieser Flächen auszulösen.</p> <p>Die Parzellen in den Anlagen „Prüner Schlag“ und „Brunsrade“ werden für das geplante Vorhaben insgesamt benötigt. Diejenigen Flächen, die nicht baulich genutzt werden sollen, werden als ökologische Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend aufgewertet, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Diese Maßnahmenflächen, die auch dem Artenschutz dienen, müssen zwingend vorrangig in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort liegen.</p>
<p>Ich möchte ferner eine Änderung des Bauvorhabens vorschlagen. Da wir uns ja offiziell noch in einem „frühen Planungsstadium“ befinden, und zudem in einem „ergebnisoffenen Prozess“ der Öffentlichkeitsbeteiligung, sollte der Zeitpunkt dafür passend sein.</p> <p>Bei einem Blick auf die vorläufigen Baupläne sieht man, dass die beiden Möbelmärkte so mittig wie möglich in das Gartengelände platziert werden sollen, ohne jede Rücksicht auf gewachsene Strukturen, so dass der ökologische Zusammenhang des Geländes maximalen</p>	<p>In dem beauftragten externen Gutachten zur städtebaulichen und räumlichen Analyse wurden Kriterien erarbeitet, anhand derer eine bestmögliche Einbindung der Gebäude- und Nutzungsstrukturen mit ihren jeweiligen Zuordnungen erzielt werden soll, u. a. auch unter dem Aspekt der bestmöglichen Abwicklung der Verkehre, der Berücksichtigung von Lärmschutz und Oberflächenentwässerung.</p> <p>Die Analyse zeigt weiter nachvollziehbar auf, wie mit den in ihr erarbeiteten Beurteilungskriterien eine mögli-</p>

<p>Schaden nehmen wird. Wenn es eine ernsthafte Absicht gäbe, den Schaden und den Naturverlust zu minimieren, dann wäre doch folgendes naheliegend:</p> <p>Das Möbel-Kraft-Gebäude mit der Längsseite direkt an den Westring zu verschieben, Auf das Sconto-Gelände komplett zu verzichten (schließlich gibt es in Raisdorf schon einen Sconto, und der Investor muss ja seine Wünsche nicht hundertprozentig erfüllt bekommen).</p> <p>Die Parkplätze wirklich unter das Gebäude zu verlagern, was realisierbar ist und bisher nur aufgrund der Kosten abgelehnt wurde (hier könnte die Stadt mal beweisen, dass sie imstande ist, eigene Prioritäten durchzusetzen)</p>	<p>che Einbindung der baulichen Strukturen auch für das Landschaftsbild schonend gelingen kann. Diese Aspekte bestimmen maßgeblich die dazu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Abgesehen von innenstädtischen in Blockrandbebauungen zu integrierende Einzelhandelsstandorte werden Einzelhandelsgebäude schon wegen der besseren Orientierung von der erschließenden Straße abgesetzt und die Einfahrtssituation mit dem notwendigen Parkraum davor konzipiert.</p> <p>Ziel ist in dieser Planung, die Gebäude so in den Naturraum zu verorten, dass eine möglichst weitgehende Eingrünung der Gebäudekomplexe vor allem zum Hasseldieksdammer Weg gelingen kann. Zum Westring selbst hin muss das Einrichtungshaus natürlich wahrnehmbar sein, aber auch hier soll durch Teilerhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Grünstrukturen eine behutsame Einbettung der Bebauungsstrukturen gefördert werden. Der größtmögliche Grünflächenerhalt um den Gebäudekomplex herum hat die Aufgabe, Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft aufzunehmen. Weitere Kleingartennutzungen können hier nicht betrieben werden, da sie den naturschutzfachlichen Zielsetzungen und Aufwertungen (auch für den Artenschutz) entgegenstehen.</p> <p>Von der Errichtung eines Möbelfachmarktes gemeinsam mit einem SB-Möbelmarkt verspricht sich der Investor Synergieeffekte, die ähnlich zu beurteilen sind, wie die Nachbarschaft zu Ikea an diesem Standort. Im Standortwettbewerb mag es sein, dass der Standort Schwentimental zugunsten des kompakteren Standortes in der Landeshauptstadt Kiel aufgegeben würde. Dies wäre aus Sicht der Stadt Kiel eher eine wünschenswerte Entwicklung.</p> <p>Grundsätzlich lässt der vorliegende Bebauungsplan eine Tiefgarage zu.</p> <p>Der Bau einer Tiefgarage bzw. das Parken unter dem Gebäude wurde investorenseitig geprüft. Die vom Investor bezifferten Mehrkosten liegen bei 12 Mio. und werden als unwirtschaftlich eingeschätzt.</p> <p>Die Höhe des geplanten Gebäudes wird im Bebauungsplan klar begrenzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen. Ein zusätzliches Parkgeschoss würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.</p> <p>Ergänzend und unabhängig zum Planverfahren erfolgt hier der Hinweis: Um den Stellplatzbedarf an wenigen Spitzentagen abzudecken soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze ist dementsprechend reduziert worden.</p>
---	--

<b>Private Person F</b>	
<p>Möbel Kraft führt also dazu, dass der bisher schon überdurchschnittliche Gesamtwert an Verkaufsfläche für ein Oberzentrum wie Kiel nochmals eklatant gesteigert wird.</p>	<p>Die Bedeutung der Landeshauptstadt Kiel als überregionales Zentrum spiegelt sich in einer deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung wieder. In den letzten Jahren</p>

<p>gert würde. Schon als grober Blick auf die Gesamtsituation Einzelhandel komme ich zu dem Ergebnis, dass diese Ansiedlung für Kiel überdimensioniert ist und der B-Plan, wie auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Ihrer jetzigen Form nicht bestehen können. Es müsste eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche vorgenommen werden.</p>	<p>hat eine Fokussierung auf das Stadtgebiet stattgefunden, welche sich voraussichtlich auch zukünftig fortsetzen wird (vgl. Verträglichkeitsgutachten der CIMA Kap. 3.2).</p> <p>Das Stadtgebiet verfügt, nach aktuellen Untersuchungen der CIMA, im Sortiment Möbel über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 34.000 qm. Die CIMA ermittelt für Kiel eine Handelszentralität im Sortiment Möbel von 128 %. Als Oberzentrum soll Kiel die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des aperiodischen, spezialisierten Bedarfs für den gesamten oberzentralen Verflechtungsbereich versorgen. Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und damit Zentralitätswerte aus dem Umland sind somit aus landesplanerischer Sicht durchaus gewollt.</p> <p>Bereits das GEKK (2010) sah dementsprechend im Bereich Möbel absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die Möglichkeit geschaffen werden, der oberzentralen Funktion Kiels im Bereich Möbel gerecht zu werden, eine Überdimensionierung wird hier nicht gesehen.</p>
<p>Natürlich will ich auch eine Antwort darauf liefern, was angemessen wäre bzw. in wie weit der B-Plan (geändert werden müsste um dem GEKK zu entsprechen. Es soll nun rechnerisch die Frage beantwortet werden, wie viel m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das Bauprojekt am Ende vorhalten sollte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <math>0,07 \text{ m}^2 / 0,19 \text{ m}^2 = 0,36842</math></li> <li>2. <math>44.531,249 \text{ m}^2 \times 0,36842 = 16.406,20276 \text{ m}^2</math></li> </ol> <p>Um den durchschnittlichen Wert der Möbelverkaufsfläche je Einwohner in Oberzentren in Kiel zu erreichen und damit den Aussagen des GEKK wirklich gerecht zu werden, fehlen rund 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Branche Möbel. Auf Seite 7 des Vorentwurfs des B-Planes sind nun aber für Möbel Kraft 40.000 m<sup>2</sup> und für den in den Rechnungen nicht berücksichtigten Discoun- terableger Sconto nochmal 8.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Sicher muss man die nun hier dargebotenen Zahlenspiele nicht auf den m<sup>2</sup> genau nehmen, aber es zeigt sich, dass das angedachte Projekt weit jenseits dessen liegt, was GEKK und damit die Verwaltung selbst, als Potenzial für Kiel sieht. Deswegen wäre der B-Plan dahingehend zu ändern, dass er eine Gesamtverkaufsfläche für Möbel Kraft und Sconto vorsieht, die sich eher im Umfeld von 16.500 m<sup>2</sup> denn 50.000 m<sup>2</sup> bewegt. Der Aussage, dass das Planungsvorhaben den Zielen des GEKK entspricht (siehe Vorentwurf B-Plan Seite 13), sollte damit eindringlich widersprochen sein. An dieser Stelle muss auch einmal ganz deutlich die Argumentation der Verwaltung kritisiert werden, die beständig nur darauf hinweist, dass es Potenziale für Möbelanbieter gäbe, diese aber dann nicht benennt. In diesem Zusammenhang sei auf das Verträglichkeitsgutachten zur „Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel“ der CIMA von 2013 verwiesen. Auf Seite 41 wird erklärt, dass Kiel eine Handelszentralität von etwa 128 % im Bereich Möbel besitzt. Der gesamte Kieler Einzelhandel weise eine Zentralität von 144 % aus, was den Rückschluss zulasse, dass Kiel „ihrer oberzentralen Funktion im Sortiment Möbel derzeit nicht gerecht wird“ (CIMA 2013, Seite 41). Wie sich die ganzen Zahlen nach einer Ansiedlung von Möbel</p>	<p>Ein B-Plan-Entwurf muss nicht geändert werden, um den Aussagen des GEKK zu entsprechen, da das GEKK weder absolute Richtwerte noch einzuhaltende Zielvorgaben macht.</p> <p>Einen durchschnittlichen Wert der Möbelverkaufsfläche zu erreichen ist auch nicht Ziel dieser Bauleitplanung.</p> <p>Die Größenordnung des Planvorhabens, auf das sich das Verträglichkeitsgutachten bezieht, entspricht den Anforderungen, die Betreiber von Möbelmärkten an moderne Standorte stellen. Dabei stellen Verkaufsflächen von 30.000 - 40.000qm deutschlandweit inzwischen marktübliche Größenordnungen dar (vgl. Verträglichkeitsgutachten der CIMA Kap. 3.5 Fazit).</p> <p>Die Zentralität der Landeshauptstadt Kiel im Sortiment Möbel würde nach Realisierung des Planvorhabens zukünftig bei rd. 177 % liegen. (Rechenweg: Aktueller Umsatz/ 86,5 Mio. € + zusätzlicher Umsatz des Planvorhabens/ 43,6 Mio. € - Umverteilungen innerhalb Kiels/ 8,9 Mio. € = Zukünftiger Umsatz von 121,2 Mio. € Dies wird in Relation zur lokalen Nachfrage von 68,4 Mio. € gestellt.) Im Endeffekt bedeutet dies also einen deutlichen Zuwachs gegenüber dem heutigen Wert, im Vergleich zu anderen Sortimenten wird das Sortiment Möbel aber auch zukünftig unterhalb der Zentralität anderer Sortimente liegen.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die heutige Zentralität des Landeshauptstadt Kiel im Sortiment Möbel in hohem Maße durch das IKEA-Möbelhaus erzeugt wird, welches auch Kaufkraft von außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereichs in Kiel bindet (z. B. von Kunden aus dem Raum Flensburg oder Husum). Heutige Kaufkraftabflüsse, welche in anderen Sortimenten nicht in diesem Maße bestehen, werden damit „kompensiert“ und führen zu einer scheinbar bereits heute zufriedenstellenden Zentralität im Sortiment Möbel. Dies ist jedoch nicht der Fall. Vor dem Hintergrund, dass Kiel aktuell neben Lübeck immer noch der einzige IKEA-Standort in ganz Schleswig-Holstein ist,</p>

<p>Kraft hinsichtlich geplanten Umsatz und Verkaufsfläche entwickeln, wird nicht ansatzweise verraten. Diese Zahlen sollten vor einer Entscheidung der gewählten Selbstverwaltung nachgeliefert werden. Im Übrigen verweise ich darauf, dass die CIMA in ihrem Gutachten von einer geringeren Möbelverkaufsfläche ausgeht als ich das tat (nämlich nur von rund 34.000 m<sup>2</sup>, siehe Seite 40). Würde ich die aktuellen Zahlen der CIMA zu Grunde liegen, würde sich der Bedarf von 16.500 m<sup>2</sup> sogar nochmal verringern, was erneut unterstreicht, dass die im B-Plan angedachte Verkaufsfläche überdimensioniert ist.</p> <p>Nun wird oft so getan, als würde dieser Fehlbedarf an Möbeln in Kiel bedeuten, dass bisher viele Menschen zuhause sitzen und ihr Geld angucken, weil sie sich eigentlich gerne ein Sofa kaufen würden, aber niemand ihnen eins verkauft. Dies ist natürlich nicht so und führt uns zu der Frage der Konkurrenz. Es geht Möbel Kraft bei dieser Ansiedlung nicht darum eine Marktlücke auszufüllen bzw. brachliegende Potenziale auszuschöpfen. Vielmehr geht es um Umverteilung und Verdrängung der Konkurrenz. Viele Konzerne wachsen nicht mehr über den Umsatz, sondern über die Fläche. Wie oben auch in Zahlen angedeutet, kann bezweifelt werden, ob den neuen Verkaufsflächen auch die entsprechende Kaufkraft gegenübersteht. Das CIMA Gutachten beschreibt diese Umstände ebenfalls in ihren Gutachten: „Aufgrund des stetigen Verkaufsflächenwachstums sind die durchschnittlichen Flächenleistungen von Möbel- und Einrichtungshäusern in den letzten Jahren deutlich gesunken. Dies gilt sowohl für SB-Möbel, als auch für vollwertige Einrichtungshäuser.“</p>	<p>würde die Zentralität bei einer auch ansonsten guten eigenen Kaufkraftbindung sehr viel höher sein.</p>
<p>Waren Betreiber großer Objekte über 10.000 qm Verkaufsfläche früher auch in Norddeutschland in der Lage Raumleistungen im Bereich von 2.000 € pro qm zu generieren, so passiert dies heute nur noch selten. Allein im Großraum Hamburg sind durch die beiden Neuansiedlungen von Möbel Höffner fast 80.000 qm Verkaufsfläche neu entstanden. Hinzu kommt die Expansion u. a. überregionaler SB-Möbelanbieter wie Roller oder Poco Domäne" (Seite 45ff, CIMA). Kiel wird mit der Ansiedlung von Möbel Kraft zu einem Schlachtfeld dieses Verdrängungskrieges. In den Kieler Nachrichten vom 31.08.2011 war unter der Überschrift „Möbelhändler Krieger greift IKEA an“ zu lesen, dass Krieger (Möbel Kraft) plane jedes Jahr ein Möbelhaus zu eröffnen, um die Marktführerschaft von IKEA anzugreifen. Im gleichen Monat, war in der Landeszeitung am 03.08.2011 unter der Überschrift „Invasion der Möbelmärkte“ ebenfalls zu lesen, das IKEA gleichfalls pro Jahr etwa eine Filiale eröffnet.</p>	<p>Das genannte Zitat auf S. 45 ff. bezieht sich nicht auf die Auswirkungen des Planvorhabens, sondern auf die Entwicklung des Möbeleinzelhandels insgesamt. Es stammt aus der Erläuterung zur prognostizierten Raumleistung des Planvorhabens und verdeutlicht die Unterschiede zu anderen Möbelhäusern bzw. zu Vergleichswerten früherer Jahre. Aus der Tatsache, dass Möbelhäuser infolge zunehmenden Wettbewerbs geringere Umsätze erwirtschaften, kann nicht auf eine Unverträglichkeit des Planvorhabens in Kiel geschlossen werden.</p>
<p>Eine zunehmende „Kannibalisierung“ ist zu befürchten. Für die Stadt Kiel mag es nun sinnvoll erscheinen diese Effekte in Bezug auf die Nachbargemeinden zu nutzen, sprich Schwentinental bis hin zu Bad Segeberg zu schaden, um selber die Kaufkraft und die Arbeitsplätze auf sich zu ziehen. Ob es gelingt, steht auf einem ganz anderen Blatt geschrieben. Auf Seite 48 des CIMA Gutachtens wird prognostiziert, dass 43,1 % des Umsatzes der Ansiedlung von Schönberg und Gettorf bis Rendsburg und Neumünster abgezogen wird, besser ausgedrückt wäre: abgezogen werden sollen.</p>	<p>Nach Ermittlung der Umverteilungseffekte (Verträglichkeitsgutachten, Kapitel 4.3 und 4.4) kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption (Variante 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen städtebaulichen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind. Gleiches gilt für die Stadtteilzentren im Stadtgebiet.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass, auch für die Kieler Innenstadt, für alle Sortimente die 10 % Umsatzumverteilung unterschritten wird, sind im Bebauungsplan maximale</p>

	<p>Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente verbindlich festgesetzt. Eine weiter gehende Restriktion der zentrenrelevanten Randsortimente ist nicht vorgesehen. Jede neue Einzelhandelsnutzung führt zu Verdrängung und bewirkt eine freie Marktwirtschaft. Dies ist ein normaler Vorgang und wird hier in dem Bewusstsein der gesetzten Ziele wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Angebotssituation im Bereich Möbel,</li> <li>• eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung an die Landeshauptstadt,</li> <li>• eine deutliche Verminderung von Kaufkraftabflüssen in das Umland,</li> <li>• insgesamt einen nachhaltigen Attraktivitätsgewinn für den Wirtschafts- bzw. Einzelhandelsstandort Kiel,</li> <li>• die Schaffung eines vielfältigen Angebotes an neuen qualifizierten Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen, sowie</li> <li>• die nachhaltige Generierung von Steuermehreinnahmen</li> </ul> <p>bewusst in Kauf genommen.</p>
<p>Nach Möglichkeit sollte Möbel Kraft wenn überhaupt auf ein Kernsortiment begrenzt werden. Es ist auch völlig unverständlich, warum vor dem genannten Hintergrund, das im Grunde jegliche Störung der Innenstadt vermieden werden sollte, die Stadt im B-Plan die „weichere“ Variante der CIMA wählt. Auf Seite 59 ff des Verträglichkeitsgutachten werden zwei Varianten vorgestellt. Eine 10 % Begrenzung der Umsatzverteilung in der Kieler Innenstadt und eine 7 % Begrenzung. Dass man sich für die 10 % Variante entschied, wird im Vorentwurf des B-Planes sinngemäß damit begründet, dass man nichts schärfer handhaben will als unbedingt notwendig („Da bereits mit einer Unterschreitung von 10 % Umsatzverteilung des Vorhabens die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel planungsrechtlich vertretbar sind (...), wird der 10 % Variante der Vorzug gegeben“ Seite 15, Vorentwurf B-Plan Nr.988). Das kann nicht im Sinne einer vernünftigen Entwicklung der Innenstadt sein. Die Begrenzung der Umsatzverteilung in den zentrenrelevanten Sortimenten hat maximal zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, hat selbstverständlich die restriktivste Maßnahme den Vorzug zu erhalten, um die Innenstadt zu schützen und nicht weiter zu schädigen.</p>	<p>In den Kap. 3.3 bis 3.4 des CIMA - Verträglichkeitsgutachten wird die Angebotssituation in den Zentren beschrieben und bewertet. Nach Durchführung der Wirkungsanalyse werden in Kap. 4.3.2 die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten hinsichtlich möglicher Betriebsschließungen oder Funktionsschwächungen der jeweiligen Zentren interpretiert. Für die Kieler Innenstadt, die für alle Zentren die höchsten Umverteilungsquoten aufweist, erfolgt dies in Kap. 4.4.2 und 4.4.3 noch einmal separat. Nach Ermittlung der Umverteilungseffekte (Verträglichkeitsgutachten, Kapitel 4.3 und 4.4) kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption (Variante 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen städtebaulichen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind.</p>
<p>Ich komme also zu folgendem Fazit:</p> <p>Der im Vorentwurf des B-Plan vorgesehene Neubau ist mit seiner angedachten Verkaufsfläche grundsätzlich völlig überdimensioniert und übersteigt die im Kieler Einzelhandelsgutachten genannten Potenziale um das Dreifache.</p>	<p>Ziel der Landeshauptstadt Kiel ist es, den Wirtschaftsstandort Kiel mit seiner oberzentralen Funktion zu stärken und auszubauen. Im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK) wurden im Sortiment Möbel absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume festgestellt: Innerhalb des Stadtgebietes fehlt es an einem „vollsortimentierten“ Einrichtungshaus sowie größeren SB-Möbelmärkten. Entsprechende Angebote finden sich dagegen in Umlandgemeinden wie zum Beispiel</p>

Schwentinental oder Neumünster, die erhebliche Kaufkraftpotentiale aus Kiel binden.

Aus diesem Grund plant die Landeshauptstadt Kiel, mit einer offensiven Ansiedlungspolitik ein Möbelmarktzentrum in verkehrstechnisch und stadtstrukturell adäquater Lage zu etablieren. Das Möbelmarktzentrum soll aus einem Einrichtungshaus als Vollsortimenter mit max. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem SB-Möbelmarkt in einer Größenordnung von 8.000 m<sup>2</sup> bestehen. Von diesem Angebot erwartet die Landeshauptstadt eine Verbesserung der Angebotssituation im Bereich Möbel, eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung an die Landeshauptstadt, eine deutliche Verminderung von Kaufkraftabflüssen in das Umland, insgesamt einen nachhaltigen Attraktivitätsgewinn für den Wirtschafts- bzw. Einzelhandelsstandort Kiel, die Schaffung eines vielfältigen Angebotes an neuen qualifizierten Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen, sowie die nachhaltige Generierung von Steuermehreinnahmen.

Die Befürchtungen einer Überdimensionierung werden nicht geteilt und deshalb entsprechend auch keine weitergehenden Reduzierungen der Verkaufsflächen vorgenommen.

Grundsätzlich lässt der vorliegende Bebauungsplan eine Tiefgarage zu.

Der angeregte Bau einer Tiefgarage bzw. das Parken unter dem Gebäude wurde investorenseitig geprüft. Die vom Investor bezifferten Mehrkosten liegen bei 12 Mio. und werden als unwirtschaftlich eingeschätzt.

Die Höhe des geplanten Gebäudes wird im Bebauungsplan klar begrenzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen. Ein zusätzliches Parkgeschoss würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Ergänzend und unabhängig zum Planverfahren erfolgt hier der Hinweis: Um den Stellplatzbedarf an wenigen Spitzentagen abzudecken soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze ist dementsprechend reduziert worden.

Nach sorgfältiger Abwägung verschiedener Faktoren kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass bei der im Bebauungsplan festgelegten Vorhabenkonzeption (Variante 10 %-Umsatzumverteilung) keine negativen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind. Gleiches gilt für die Stadtteilzentren im Stadtgebiet.

Um zu gewährleisten, dass, auch für die Kieler Innenstadt, für alle Sortimente die 10 % Umsatzumverteilung unterschritten wird, sind im Bebauungsplan maximale Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente verbindlich festgesetzt.

Eine weiter gehende Restriktion der zentrenrelevanten Randsortimente ist nicht vorgesehen.

Die anscheinend angedachte Parkplatzsituation widerspricht die Verwaltung bindende Beschlüssen der Selbstverwaltung.

Die angedachte Begrenzung der Sortimente auf einen Umverteilungswert von 10 % ist nicht ausreichend, mindestens die 7 % Alternative des CIMA Gutachtens müssten aufgegriffen werden, um die Innenstadt weitestgehend vor Verödung zu schützen.

### Private Person G

<p>Die Begutachtung der Umweltaspekte hat u. a. ergeben, dass der Prüfer Schlag zahlreiche wertvolle Tier- und Pflanzenbestände aufweist. Allerdings lässt die Vorstellung der Ergebnisse des Gutachtens Zweifel darüber aufkommen, ob ausreichend sorgfältig gearbeitet wurde.</p> <p>Zum Thema Amphibien wurde der Kammmolch als Beispiel genannt. Es sei geplant, mittels Fangzäune, diese Tiere an ihren Wanderungen zu hindern und sie somit davor zu bewahren, auf den künftigen Baugrundstück zu gelangen. Es hieß, die seltenen Kammmolche wären durch die Maßnahme kaum gefährdet, da ohnehin „nur“ 10 – 20 % des Bestandes abwandern würden. Eine Ungenauigkeit von 10 % erscheint allerdings als erheblich. Dies lässt vermuten, dass es an angemessener Gewissenhaftigkeit gemangelt hat. Dass eher eine vage Schätzung als eine ausführliche Untersuchung stattgefunden hat.</p> <p>Auf einer derart mangelhaften Grundlage können keine zukunftsweisenden Entscheidungen getroffen werden!</p>	<p>Untersuchungsprofil und Maßnahmen entsprechen in Umfang und Tiefe den üblichen Anforderungen an Erfassungen bei raumbedeutsamen Planungen und wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Kiel und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) abgestimmt.</p> <p>Zudem unterliegen Tierbestände jährweise einer so hohen Dynamik, dass 10-20 % Abweichungen und mehr nichts Ungewöhnliches, sondern die Regel sind.</p>
--	---

### Private Person B

<p>Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird die Schadstoffbelastung erheblich steigen. Die Verkehrsströme werden vom Gutachten designbedingt nur unzureichend in Ihrer Auswirkung auf angrenzende Wohnbereiche erhoben. Auch hier wird die Lebensqualität der Anwohner unverhältnismäßig stark belastet. Durch ihre Planungen werden Erkrankungen bspw. der Atemwege billigend in Kauf genommen. Die Ansiedlung des Möbelmarktes sollte deshalb an anderer Stelle realisiert werden.</p>	<p>Die einschlägigen Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoff-Immissionen werden laut Gutachten (Luftschadstoffgutachten, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG) im Bereich der umliegenden Wohnbebauung eingehalten bzw. deutlich unterschritten (Stickstoffdioxid-Immissionen (NO<sub>2</sub>) deutlich unter 40 µg/m<sup>3</sup>, Feinstaub-Immissionen (PM<sub>10</sub>) deutlich unter 40 µg/m<sup>3</sup>, Feinstaub-Immissionen (PM<sub>2.5</sub>) deutlich unter 25 µg/m<sup>3</sup>).</p> <p>Fazit des Gutachters:          „Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass die Planungen zum Neubau der Möbelhäuser an der bestehenden Randbebauung der unmittelbar an das Bauungsplangebiet angrenzenden Straßen zu einer geringen Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen führen, dort entsprechend den Prognosen jedoch keine Konflikte mit den geltenden Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.“          Die planbedingte Zunahme dieser Immissionen liegt somit in einer Größenordnung, die aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten wird.</p>
<p>Durch den Wegfall des großen zusammenhängenden Grünerholungsraums wird dem Stadtteil eine entscheidende Filterfunktion genommen. Die langfristige Schädigung des Mikroklimas wird hier ebenfalls eintreten, obwohl dies laut INSEKK nicht Ziel der Stadtentwicklung ist. Kiel als Klimaschutzstadt wird hier zur Farce. Die Ansiedlung des Möbelmarktes sollte deshalb an anderer Stelle realisiert werden.</p>	<p>Als Folge der Planung ist in geringem Umfang eine Veränderung des Lokalklimas zu erwarten. Die Beeinträchtigung der bestehenden kleinklimatischen Verhältnisse wird für vertretbar gehalten, da aus städtebaulicher Sicht das Erreichen der Ziele, die mit der Planung verfolgt werden, in der Abwägung höher zu gewichten ist.</p>
<p>Das Grünordnerische Gutachten beschreibt diese Fläche als „außerordentlich artenreiches Areal“. Die Le-</p>	<p>Bei den in der Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrum in der Landes-</p>

<p>bensqualität im gesamten Stadtteil wird für die Anwohner verschlechtert. Ein für die Zukunft entscheidender „weicher Faktor für Stadtqualität“ wird hier ohne Not verspielt. Deshalb sollte die Ansiedlung des Möbelmarktes an anderer Stelle realisiert werden.</p>	<p>hauptstadt Kiel (CIMA) bewerteten Kriterien wurden im Rahmen der Bewertungsphase (Kapitel 3) auch verschiedene Umweltaspekte berücksichtigt.</p> <p>Die grundsätzlichen Konflikte mit dem Landschaftsplan der LH Kiel und dem Freiräumliche Leitbild Kiel und Umland werden im Grünordnerischen Fachbeitrag (siehe Kap. 1.3) aufgezeigt.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen dienen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dem lokalen Erhalt des vorhandenen Artenreichtums.</p> <p>Der Standort wurde präferiert, weil er eine hohe Koppelung von Kundenströmen erwarten lässt und damit weniger Kundenverkehre innerhalb der Stadt zu erwarten sind. Eine Verschlechterung der Lebensqualität ist daraus aber kaum ableitbar.</p> <p>Die Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Möbelmarktzentrums in der Landeshauptstadt Kiel (CIMA) hat ergeben, dass andere Standorte weniger geeignet sind.</p>
<p>Die Stellplatzvorgaben werden nicht erfüllt. Trotz eindeutigem Ratsbeschluss wird die erforderliche Stellplatzvorgabe schön gerechnet.</p> <p>Mitarbeiterstellplätze werden nicht berücksichtigt. Die Anzahl der Mitarbeiterstellplätze lässt sicher kein 1:1-Rückschluss auf die versprochenen Arbeitsplätze von 250-300 zu. Wenn hier mit ca. 60 Mitarbeiterstellplätzen (+20 %) gerechnet wird, dürfte die versprochene Anzahl nicht erreicht werden. Hier würde eines der zentralen Versprechen gebrochen werden.</p>	<p>Es handelt sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan, in dem Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden (auch für Mitarbeiter). Auch in den überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze untergebracht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung hat der Investor eine ausreichende Menge an Stellplätzen nachzuweisen.</p> <p>Der Investor plant an diesem Standort ca. 300 Arbeitsplätze zu schaffen, davon ca. 10 % Ausbildungsplätze.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird hier darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der Verkehrsmittelwahl der Beschäftigten, die aufgrund der verkehrlich integrierten Lage positive Effekte zur Nutzung von Rad und ÖPNV aufweist, der Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen beeinflusst wird.</p>
<p>Im Kaufvertrag ist zu lesen, dass Krieger nicht dazu bereit ist, auf große Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente zu verzichten. Die empfohlene 10 % Grenze laut Gutachten ist für Krieger nicht relevant. Hier ist eine gravierende Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels vorherzusehen. Um hier weiteren Schäden (hier verweise ich auf die Vielzahl der Leerstände) zu vermeiden müssen die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente auf 7 % begrenzt werden.</p>	<p>In der vorgelegten externen Expertise der CIMA wird dargelegt, dass eine Begrenzung derart erfolgen kann, dass eine Umsatzverteilungsquote von max. 10 % definiert ist. Dieser Empfehlung der Gutachter wird gefolgt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan definiert.</p> <p>Eine weiter gehende Restriktion der zentrenrelevanten Randsortimente ist nicht vorgesehen, weil nachgewiesen wurde, dass mit max. 10 %-Umsatzumverteilung keine negativen städtebaulichen Effekte für die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu befürchten sind.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Vorhabenträger bindend.</p>
<p>Der Ausgleich für die Versiegelung/Grünvernichtung soll an weit entfernten Orten wie beispielsweise Rönne, Wellingdorf und Booksee erfolgen. Ein extrem kleiner Teil soll auf den verbleibenden Restflächen ausgeglichen werden. Hier hat man die Gesundheit und das Anwohnerwohl vollkommen aus dem Auge verloren. Ein realer Flächenausgleich kann aufgrund fehlender Ausgleichsfächern nicht erfolgen. Die gesetzlichen Vor-</p>	<p>Zunächst erfolgen mehrere Hektar große Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf den Maßnahmenflächen. Bei den externen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um stadteigene Flächen die z.T. im Rahmen von Sammelersatzmaßnahmen vorrangig für den Naturschutz entwickelt werden. Darüber hinaus gibt es weitere Ausgleichsmaßnahmen in den Kreisen Plön und Ostholstein.</p>

<p>gaben sind nur schwerlich zu erfüllen. Als letztes Mittel wird mit Geldzahlungen ausgeglichen.</p> <p>Die Klimastadt Kiel zeigt hier exemplarisch, wie wichtig ihr das Wohlergehen und Wohlfühlen ihrer Bürger ist. Es ist in der Abwägung mit den wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Investors „nicht besonders wichtig.“</p>	<p>Grün- und Naherholungsflächen sind weiterhin wichtige Themen der Landeshauptstadt Kiel. Allerdings entbehrt die Stadt aufgrund vorhandener Bebauungs- und Erschließungsstrukturen Flächenkapazitäten innerhalb bebauter Bereiche, die für eine großflächige Neubebauung zu nutzen sind (siehe Standortalternativenprüfung, CIMA 2013). Daraus folgt eine Inanspruchnahme von mit anderen Nutzungen belegten Flächen - in diesem Fall einer Grünfläche – im Rahmen großflächiger Neubau-Planungen. Die hier beabsichtigte Planung beruht nicht auf wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen, sondern bietet dem Oberzentrum Kiel die Möglichkeit, den Wirtschaftsstandort zu fördern und zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen und Einnahmen zu erzielen.</p> <p>Mit den erforderlichen Beschlüssen zu den Bauleitplänen nimmt der Rat der Landeshauptstadt Kiel die erforderliche Priorisierung und Abwägung zwischen den unterschiedlichen Zielsetzungen vor.</p>
<p>Zur Abmilderung bioklimatischer Belastungen sind folgende generelle Maßnahmen vorgesehen, die bei jeder anstehenden Planung so weit wie möglich zu berücksichtigen sind:</p> <p>Bereiche mit Ausgleichsfunktion (Parkanlagen, Waldflächen, Wasserflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen) sind zu erhalten. Luftleitbahnen dürfen nicht verbaut werden</p> <p>Erhaltung größerer Parkflächen und des Grüngürtels im Übergangsbereich von freier Landschaft zur Stadt</p> <p>Bei Neuanlage dichter Siedlungsbereiche ist auf eine Reduzierung der Versiegelung und eine ausreichende Durchgrünung hinzuwirken</p> <p>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas, einschließlich des Lokalklimas beitragen, z. B. durch die CO<sub>2</sub>-Reduzierung?</p>	<p>Im Gliederungspunkt Wirtschaftsstandort des INSEKK wird dargestellt, dass ein weiterer Standortausbau von Fachmärkten mit aperiodischen Angebotssegmenten verfolgt werden soll. Die hier vorgebrachten entgegenstehenden Planungsziele des INSEKK sind im Rahmen der Gesamtentscheidung zum Für und Wider des Planvorhabens zurückgestellt worden - zugunsten des Gesamtziels, Kiel als wachsende Stadt mit gestärkter Wirtschaftskraft weiter entwickeln zu wollen.</p> <p>Die aus diesem Grundsatzbeschluss resultierenden Konsequenzen sind in den Fachgutachten dargestellt. Darin sind Kompensationsstrategien und andere geeignete Maßnahmen dargestellt, um die Eingriffe und Zielabweichungen weitestgehend auszugleichen.</p>

<b>Private Person J</b>	
<p><u>Einzelhandel</u></p> <p>Es ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente ausgewählter Bereiche auf 10 % vorgesehen. Die untersuchte 7 %-Variante (S. 60) wird verworfen mit der Begründung, dass dies ausreichend sei. Das Einzelhandelsgutachten hat den Status September 2012 erfasst mit Ausblick auf das entstehende Nordlicht-Einkaufszentrum. (S. 15) Es geht zu diesem Zeitpunkt von einer stabilen Einzelhandelssituation in der Innenstadt aus insbesondere wegen der Perspektive Nordlicht.</p> <p>Der jetzige Zustand zeigt ein Nordlicht, welches hinter den Erwartungen zurückbleibt (KN 7.3.13: <a href="http://www.kn-online.de/Lokales/Kiel/Nordlicht-zieht-noch-nicht">http://www.kn-online.de/Lokales/Kiel/Nordlicht-zieht-noch-nicht</a>) sowie als Leerstände das ehemalige C&amp;A-Gebäude an der Andreas-Gayk-Straße, weitere Leer-</p>	<p>Zur Situation der Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort sei neben den Ausführungen im Verträglichkeitsgutachten u. a. auf den aktuellen COMFORT-Städtereport vom August 2013 hingewiesen, welcher im Internet frei verfügbar ist. Dieser bestätigt die Einschätzung der CIMA eines äußerst leistungsfähigen Einzelhandelsstandorts aus Sicht der Immobilienwirtschaft.</p> <p>Für das Ende des Jahres 2012 eröffnete Einzelhandelsprojekt Nordlicht ist anzumerken, dass bereits die Realisierung des Vorhabens als Indikator für die Stärke der Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort herangezogen werden kann. Mit C&amp;A und Karstadt Sport haben zwei der drei Ankermieter dafür bestehende Flächen in der Kieler Innenstadt aufgegeben und sich</p>



<p>begrenzung der Sortimente kontinuierlich überwacht werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Maßnahmen werden bei Überschreitung der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente ergriffen, um Schaden vom innerstädtischen Einzelhandel* zu nehmen? (im Kaufvertrag, S.33, hat Krieger festschreiben lassen, dass er alleine über das Ausmaß der Sortimentsverkaufsflächen entscheiden will.)</li> <li>- Welche Strafen sind beim Verstoß dafür vorgesehen und für wie wirksam halten Sie diese?</li> </ul>	<p>bauungsplan erfolgt nicht durch die LHK, jedoch bekommt bereits auch in anderen Geschäftslagen die LHK sehr schnell Hinweise auch von Betroffenen, sofern Vorgaben nicht eingehalten werden und schädliche Auswirkungen Dritter zu erwarten sind.</p> <p>Der angesprochene Kaufvertrag regelt u. a. auch Voraussetzungen zum möglichen Rücktrittsrecht von Krieger. Dies hat nichts zu tun mit den getroffenen Festsetzungen und Beschränkungen im Bebauungsplan. Diese Festsetzungen sind bindend und nicht verhandelbar.</p> <p>Sollte die LHK Kenntnis erlangen von Verstößen gegen festgesetzte max. Verkaufsflächengrößen, so erfolgt ein bauaufsichtliches Einschreiten. Mögliche Strafen und deren Wirksamkeit sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p>
<p><u>Grünordnerischer Fachbeitrag</u>  Das Gebiet östlich des Prüner Schrages wird im INSEKK als Wohngebiet mit wenig Grünerholungsraum (S.64) dargestellt, obwohl das Kleingartengelände für diese Menschen ein großes Bewegungsfeld darstellt. Das Gebiet ist bioklimatisch schon jetzt benachteiligt (INSEKK S.59).  Versiegelung führt zu erhöhten Temperaturen im Sommer (S.52).  Der vorliegende Bebauungsplanentwurf richtet sich in Bezug auf das Baufeld, seine gerade Begrenzung sowie das Ausmaß der Fläche ausschließlich am Sieger des Architektur-Wettbewerbs aus.</p> <p>Es wird keine Rücksicht genommen auf den Versiegelungsgrad (geplant 70 % - das widerspricht auch dem Ratszusatzbeschluss vom 29.9.11, wo explizit eine Flächenminimierung gefordert wird),</p> <p>auf Erholungs- und Verweilflächen (die dafür neugeschaffene Fläche liegt sehr lärmintensiv an der Fußgängerbrücke über die Bundesstraße im hintersten Winkel, S.48),</p> <p>auf Teilgebiete mit hohem Naturschutzwert (z.B. Niedermoorbereich, S.74).</p> <p>Unklar bleibt, ob die großen Regenrückhaltebecken geeignet sind, länger dauernde, starke Regenfälle aufzunehmen. Diese haben auch eine sehr begrenzte</p>	<p>Im Gliederungspunkt Wirtschaftsstandort des INSEKK wird dargestellt, dass ein weiterer Standortausbau von Fachmärkten mit aperiodischen Angebotssegmenten verfolgt werden soll. Die hier vorgebrachten entgegenstehenden Planungsziele des INSEKK sind im Rahmen der Gesamtentscheidung zum Für und Wider des Planvorhabens zurückgestellt worden - zugunsten des Gesamtziels, Kiel als wachsende Stadt mit gestärkter Wirtschaftskraft weiter entwickeln zu wollen.</p> <p>Die aus diesem Grundsatzbeschluss resultierenden Konsequenzen sind in den Fachgutachten dargestellt. Darin sind Kompensationsstrategien und andere geeignete Maßnahmen dargestellt, um die Eingriffe und Zielabweichungen weitestgehend auszugleichen.</p> <p>Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Oberflächen der Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Form herzustellen sind.</p> <p>Die ausgewiesenen Maßnahmenflächen dienen vorrangig dem Natur- und Umweltschutz bzw. dem Artenschutz.  Die Wege dienen der Passierbarkeit und der Unterhaltung der Maßnahmenflächen. Die Ausweisung von Flächen zum Verweilen widerspräche dem angestrebten Ziel des Artenschutzes.</p> <p>Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen oberflächennah festgestellte Niedermoor/Torf-Boden wird auf ca. 500 qm Fläche insgesamt überschlägig ca. 3.000 cbm Erdbewegungen verursachen. Der zum Abtrag kommende Oberboden soll gesichert und teilweise im Plangebiet wieder verwendet werden. Die Wiederverwendung des Bodens macht insofern Sinn, als dass es sich um ein hochwertiges, ökologisch wertvolles Bodenmaterial handelt.</p> <p>Die Regenrückhaltebecken und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik für ein statistisches Regenerereignis</p>

<p>ökologische Funktion trotz Begrünung der Hänge, da ja der Oberflächeneintrag an Regenwasser von Parkplätzen erhebliche Verunreinigungen aufweist. Dabei wird die maximale Gesamteinleitung auf 50 l/s über 2 Einleitstellen am Westring begrenzt (S.74).</p> <p>Zudem: Der vorliegende Entwurf ist so nicht tragfähig, da noch Ausgleichsflächen von 4.700 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sowie 217 Stk. Einzelbäume zeit- und ortsnah zu beheben sind (S.91, Verbotstatbestand). Ein geringer Teil der vernichteten Fläche wird vor Ort durch Aufwertung vom verbleibenden, dann ehemaligen Kleingartenbereich ausgeglichen. Fassadenbegrünung sowie Dachbegrünung sind größere Teile des Ausgleiches, v.a. soll die größte Fläche in Wellingdorf und Rönne sowie in der Gemeinde Booksee, also fernab der betroffenen Stadtteile, ausgeglichen werden. Zudem sind Geldzahlungen zugelassen (S.77-81).</p>	<p>der Eintrittswahrscheinlichkeit 100 Jahre (n=0,01) bemessen. Das auf den Parkplätzen anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage in das RRB eingeleitet. Beide Rückhaltebecken werden mit Regenklärbeckenwirkung konzipiert. Da die Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet werden, die Ufer ebenfalls mit heimischen Gehölzen strukturiert werden und es auch zu Dauerwasserflächen und keinen Trockenbecken kommen soll, werden auch sie eine gewisse Bedeutung für den Biotopverbund bekommen, auch wenn die Becken nicht als Ausgleichsflächen gewertet werden.</p> <p>Die betroffenen Lebensräume, Arten und geschützte Biotopstrukturen wurden im GOF und ASB ausführlich beschrieben und dargestellt. Die zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch offenen Kompensationen sind inzwischen in den Grünordnerischen Fachbeitrag und den Planentwurf eingearbeitet und ergänzt.</p> <p>Die Ermittlung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage einschlägiger Gesetze (BNatSchG, LWaldG...) und der Methode zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Landeshauptstadt Kiel und ist im GOF. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei sind in den nicht vom Vorhaben beanspruchten Kleingartenflächen möglichst alle derzeit Wert gebenden Habitatstrukturen zu erhalten. Zur Anhebung der Habitatqualität und Optimierung der Nahrungshabitatfunktion hat eine flächendeckende Aufwertung der randlichen Maßnahmenflächen durch Extensivierung der Nutzung, Neuanlage von Gehölzbeständen und Kleingewässern sowie einen weitgehenden Ausschluss anthropogener Störungen zu erfolgen.</p> <p>Mangels ausreichender geeigneter Flächen in unmittelbarer Nähe können nicht alle Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich ortsnah erfolgen, daher erfolgen ergänzende Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet Kiel sowie in angrenzenden Gemeinden und Kreisen.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zu (§ 15 BNatSchG). Die „Methode der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Stadt Kiel“ differenziert in Kapitel 3 die Möglichkeit des externen Ausgleich noch einmal in fünf Bereiche, nach denen der Ausgleich primär - quintär erfolgen muss.</p> <p>Teilweise werden die Kompensationsmaßnahmen bereits vor dem eigentlichen Eingriff umgesetzt, hier vor allem in den ausgewiesenen Maßnahmenflächen im Plangebiet.</p> <p>Alle anderen Kompensationsmaßnahmen erfolgen zeitnah.</p> <p>Die Fassadenbegrünung wird nur zum Teil als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme angerechnet. In derartigen Strukturen finden aber viele der im Vorhabenraum betroffenen Brutvogelarten später geeignete Brutplätze vor (z. B. Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Grauschnäpper, Schwanzmeise, Grünfink, Gimpel, Girlitz).</p>
<p>Daraus ergeben sich folgende Fragen und Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum wird überhaupt nicht versucht, eine der Landschaft angepasste Lösung innerhalb der Pla-</li> </ul>	<p>In dem beauftragten externen Gutachten zur städtebaulichen und räumlichen Analyse wurden Kriterien erarbeitet, anhand derer eine bestmögliche Einbindung der</p>

<p>nung zu finden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum wird die überplante versiegelte Fläche nicht durch die Anlage von Stellplätzen unter dem Gebäude verkleinert? (Krieger hat Baukosten für eine Tiefgarage in Höhe von 12 Mill. € angegeben (Bauausschuss 9/13) - ein Parken im Erdgeschoss mit Beginn des Möbelhauses im Hochparterre wäre sicherlich eine deutlich preisgünstigere Möglichkeit)</li> <li>- Warum wird ein Entwurf präsentiert, der so nicht tragfähig ist aufgrund noch fehlendem, ortsnahem Ausgleichs?</li> <li>- Gibt es keine Möglichkeit des Ausgleiches, der den betroffenen Stadtteilen zu Gute kommt?</li> <li>- Wie hoch ist z. Zt. die in den Vorflutern ankommende Wassermenge aus dem Gelände? (Wir erinnern</li> </ul>	<p>Gebäude- und Nutzungsstrukturen mit ihren jeweiligen Zuordnungen erzielt werden soll, u. a. auch unter dem Aspekt der bestmöglichen Abwicklung der Verkehre, der Berücksichtigung von Lärmschutz und Oberflächenentwässerung.</p> <p>Die Analyse zeigt weiter nachvollziehbar auf, wie mit den in ihr erarbeiteten Beurteilungskriterien eine mögliche Einbindung der baulichen Strukturen auch für das Landschaftsbild schonend gelingen kann. Diese Aspekte bestimmen maßgeblich die dazu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf (z. B. Einrahmung der überbaubaren Flächen durch Grün, Fassaden- und Dachbegrünung, Stellung der Baukörper als Puffer zwischen Wohnbebauung im Norden und Zufahrt mit Stellplatzanlage).</p> <p>Grundsätzlich lässt der vorliegende Bebauungsplan eine Tiefgarage zu.</p> <p>Der Bau einer Tiefgarage bzw. das Parken unter dem Gebäude wurde investorenseitig geprüft. Die vom Investor bezifferten Mehrkosten liegen bei 12 Mio. und werden als unwirtschaftlich eingeschätzt.</p> <p>Die Höhe des geplanten Gebäudes wird im Bebauungsplan klar begrenzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen. Ein zusätzliches Parkgeschoss würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.</p> <p>Ergänzend und unabhängig zum Planverfahren erfolgt hier der Hinweis: Um den Stellplatzbedarf an wenigen Spitzentagen abzudecken soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze ist dementsprechend reduziert worden.</p> <p>Die zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch offenen Kompensationen sind inzwischen in den Grünordnerischen Fachbeitrag und den Planentwurf eingearbeitet und ergänzt. Planung ist ein Prozess, daher konnte der Vorentwurf noch nicht alle Details beinhalten.</p> <p>Mangels ausreichender geeigneter Flächen in unmittelbarer Nähe können nicht alle Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich ortsnah erfolgen, daher erfolgen ergänzende Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet Kiel sowie in angrenzenden Gemeinden und Kreisen (Naturraum).</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Maßnahmen auf externen Flächen innerhalb des Naturraumes zu (§ 15 BNatSchG). Die „Methode der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Stadt Kiel“ differenziert in Kapitel 3 die Möglichkeit des externen Ausgleichs noch einmal in fünf Bereiche, nach denen der Ausgleich primär - quintär erfolgen muss.</p> <p>Die festgesetzten Wege sind öffentlich zugänglich und haben reine Verbindungsfunktion. Die ausgewiesenen sensiblen und zu schützenden Maßnahmenflächen dienen jedoch vorwiegend dem Natur- und Umweltschutz bzw. dem Artenschutz.</p> <p>Plangebietes wird und kann im ganzen Stadtgebiet erfolgen. In den betroffenen Stadtteilen Mitte und</p>
---	--

<p>an die wiederholt unter Wasser stehenden Keller in den angrenzenden Wohngebieten und die Überflutung des Schützenwalls/ Ringstraße im Juni 2012 sogar bei noch unversiegeltem Gelände)</p>	<p>Hasseldieksdamm stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung.          Unabhängig vom Bauleitplanverfahren gibt es entsprechende Ratsentscheidungen, wie mit den Einnahmen durch den Kaufpreis umzugehen ist, z. B. für grünbegleitende Maßnahmen in den Ortsteilen.</p> <p>Die Ist-Situation ist mit dem Planfall nicht unmittelbar vergleichbar. Derzeit erfolgt die Entwässerung des Kleingartengeländes über ein umfassendes Dränsystem in den Teich im Schützenpark.          Es wurde ein konkretes Entwässerungskonzept erarbeitet. Danach wird die Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Gelände kontrolliert erfolgen. Bemessungsgrundlagen sind die (derzeitig) geltenden Regelwerke, Normen und Vorschriften.          Die zukünftig in den Vorflutern ankommende Wassermenge entspricht dem zulässigen Zufluss. Auch bei einem sogenannten hundertjährigen Regenereignis darf kein Wasser auf benachbarte Flächen gelangen. Eine entsprechende Rückhaltung im Plangebiet ist begutachtet.</p>
<p><u>Verkehr:</u>          Das Verkehrsgutachten geht aus von einem Kundenstrom zu Möbel Kraft in der Größenordnung von Möbel Kraft Buchholz/Heide. Da Ikea Kiel trotz relativ kleiner Verkaufsfläche zu den erfolgreichsten in Deutschland (S.26) gehört, bezweifeln wir diese Annahme.</p> <p>Es ist daher mit größeren Kundenströmen, auch aus einem Einzugsbereich mit einem Radius größer als 40 km zu rechnen.</p> <p>Das ist entscheidend für den Westring-Abschnitt zwischen Saarbrückenstraße und Schützenwall, da dort mit 99.4 s Standzeit im Maximum knapp die 100 s verfehlt werden, die eine ungenügende Benotung nach sich ziehen würde (S.41).</p> <p>Der Mitnahmeeffekt (zwei verschiedene Märkte anfahr-</p>	<p>Das Verkehrsgutachten benennt den Möbel Kraft Standort in Bad Segeberg als einen der umsatzstärksten Möbelmärkte Deutschlands (S. 23). Hinsichtlich des Kundenaufkommens wird kein Bezug zu einem IKEA Möbelhaus hergestellt. Vielmehr verweist das Verkehrsgutachten (S. 20 f.) auf die Unterschiede der Kundengruppen zwischen IKEA und Möbel Kraft. Es verweist zusätzlich auf die Richtlinienlage, welche ebenfalls zwischen dem Kundenaufkommen von IKEA-Möbelmärkten und sonstigen Möbelmärkten unterscheidet. Das Kundenverkehrsaufkommen des Möbel Kraft Standortes wird entsprechend der Richtlinien-Ansätze über die Verkaufs- und Geschossflächen für den Werktag (Mo-Fr) mit der für die Leistungsfähigkeit maßgeblichen Bemessungsverkehrsstärke berechnet. Es berücksichtigt daher neben dem Verkehrsaufkommen im Kundenverkehr auch die Verkehrserzeugung der Beschäftigten.</p> <p>Aufgrund des Zusammenhanges zwischen Verkaufsfläche und Kundenaufkommen, ist es unerheblich, wie weit der Einzugsradius des Standortes reicht. Für den Untersuchungsraum ist die prozentuale Verkehrsverteilung im Nahbereich an den Knotenpunkten ausschlaggebend und allein diese Prozente werden vom IKEA-Möbelhaus übernommen, da sie im Rahmen der Verkehrserhebung tatsächlich ermittelt werden konnten.</p> <p>Die in der Leistungsfähigkeit berechnete Wartezeit von 99,4 s resultiert am östlichen Teilknoten Westring / Saarbrückenstraße im Geradeausstrom vom Th.-Heuss-Ring in Richtung Westring. Da diese Lichtsignalanlage gemäß dem heutigen Bestand eine Pförtnerfunktion zur Zuflussregelung des Westringes übernimmt, ist die Freigabezeit des Geradeausstromes absichtlich auf ein geringes Maß begrenzt. Da allerdings der Wert von 100s nicht überschritten wird, hat die ausreichende Benotung Bestand.</p> <p>Entsprechend des Verkehrsgutachtens (S. 21) ist we-</p>

ren, z.B. Ikea und Sconto) wird im Möbelsegment mit 5 % angegeben. Auch dies ist zu bezweifeln, so dass ebenso mit größerem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (S.21).

Die Stellplatzzahl wird aus den sich daraus ableitenden Differenzen aus Quell- und Zielverkehr/Stunde berechnet (S. 22, S. 53). Die Verweildauer von durchschnittlich 2 h und mehr wird dadurch nicht berücksichtigt, genauso wenig wie die über viele Stunden bleibenden Mitarbeiter (jeweils 80 in 2 Schichten, Luftimmissionsgutachten, S.19).

Aus dem Protokoll des Bauausschusses vom September 2013 ist bekannt, dass die Stadt mit Möbel Kraft über eine Verringerung der Stellplätze von 900 (gefordert 856, auf 700 in Verhandlung liegt. Die Zahl 856 ist ausgerichtet auf den Spitzenverkehr an normalen Sonnabenden. (S.53). Für Sonderereignisse/Vorweihnachtszeit stünden die Parkplätze z.B. des RBZ zur Verfügung (S.33).

Sollte sich diese Planung (nicht im Entwurf/Kurzbegründung enthalten) durchsetzen, muss u.E. nach das Verkehrsgutachten nachgebessert werden, da schon zur normalen Spitzzeit ein Parkplatzsuchverkehr (S.52, ab 85 % Auslastung sichtbarer Parkplätze) einsetzen würde, der auch die laut Verkehrsgutachten bei ausreichender Stellplatzzahl nicht betroffenen, benachbarten Wohngebiete betreffen würde.

Ferner erstreckt sich das Verkehrsgutachten nur bis zur Kreuzung Saarbrückenstraße / Westring. U.E. nach muss unbedingt der weitere Verlauf des Theodor-Heuss-Rings bis zur Auffahrt B404 betrachtet werden, da von dort über B 404 sowie B 76 mit zusätzlichen Kundenströmen gerechnet werden und damit auch die Belastbarkeit dieser Straßenabschnitte betrachtet werden muss.

Folgende Fragen ergeben sich in diesem Zusammenhang:

- Wie ist die Annahme, dass Kundenströme nur aus 40 km Entfernung kommen (obwohl viele Kieler auch die 70 km zu Dodenhof fahren) zu rechtfertigen?
- Ist tatsächlich mit einer Reduktion der Stellplatzzahl zu rechnen? Müsste dann nicht zwingend das Verkehrsgutachten nachgebessert werden?

der ein Mitnahmeeffekt aus dem vorhandenen Verkehr des Westringes noch ein Konkurrenzeffekt zu IKEA berücksichtigt, welche das Verkehrsaufkommen mindern würden. Es wird mit einem verkehrlich ungünstigen Berechnungsansatz gerechnet, um damit die gegebenenfalls gesteigerte Attraktivität eines entstehenden regionalen Möbelmarktstandortes aus IKEA, Möbel Kraft und Sconto zu beachten.

Ein Verbundeffekt ist zwischen Möbel Kraft und Sconto berücksichtigt, da beide Möbelmärkte denselben Parkplatz benutzen.

Trotz des bislang schon vorgelegten Verkehrs- und Erschließungsgutachten erfolgt hier noch einmal der Hinweis: Es handelt sich bei dieser Bauleitplanung um einen Angebots-Bebauungsplan. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, der B-Plan weist entsprechend ausreichende Flächen aus.

Es handelt sich bei dieser Bauleitplanung um einen Angebots-Bebauungsplan. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen, der B-Plan weist nur entsprechend ausreichende Flächen aus.

Ergänzend und unabhängig zum Planverfahren erfolgt hier der Hinweis: Um den Stellplatzbedarf an wenigen Spitzentagen abzudecken soll vertraglich geregelt werden, dass temporär der gegenüber liegende Parkplatz des RBZ mit genutzt werden kann. Durch diese zusätzlichen Stellplätze beim RBZ (ca. 200 Stück) kann eine weitere Versiegelung für Stellplätze im Plangebiet vermieden werden. Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Fläche für Stellplätze ist dementsprechend reduziert worden.

Eine Ausdehnung des Untersuchungsbereiches bis zum Knotenpunkt B 76 / B 404 ist nicht erforderlich. In der Bemessungsstunde trägt der B-Plan Nr. 988 ein Verkehrsaufkommen von 56 Kfz/h bzw. ca. 1 Kfz/min auf dem Querschnitt der B 76 bei (S.26). Die stündliche Verkehrsstärke der B 76 beträgt auf dem Abschnitt dagegen 10.000 Kfz/h der hinzukommende Verkehr macht damit einen Anteil von 0,6 % aus und ist somit unerheblich.

Aufgrund des Zusammenhanges zwischen Verkaufsfläche und Kundenaufkommen, ist es unerheblich wie weit der Einzugsradius des Standortes reicht. Für den Untersuchungsraum ist die prozentuale Verkehrsverteilung im Nahbereich an den Knotenpunkten ausschlaggebend und allein diese Prozente werden vom IKEA-Möbelhaus übernommen, da sie im Rahmen der Verkehrserhebung tatsächlich ermittelt werden konnten.

Trotz des bislang schon vorgelegten Verkehrs- und Erschließungsgutachten erfolgt hier noch einmal der Hinweis: Es handelt sich bei dieser Bauleitplanung um einen Angebots-Bebauungsplan. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des jeweiligen Baugeneh-

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kann dargelegt werden, wie Mitarbeiter und Verweildauer bei der Stellplatzberechnung/Stunde eingeflossen sind?</li>   <li>- Wie kann durch das vorliegende Verkehrsgutachten die Verkehrssituation auf dem Theodor-Heuss-Ring ab Lübscher Baum Richtung Westring beurteilt werden?</li> </ul>	<p>migungsverfahren nachzuweisen, der B-Plan weist nur entsprechend ausreichende Flächen aus.</p> <p>Das Abschätzungsverfahren berechnet die Beschäftigtenanzahl über Verhältniszahlen zur Verkaufsfläche und berücksichtigt für MK im Mittel 275 und für Sconto 55 Beschäftigte. In der Abschätzung des werktäglichen (Mo.-Fr.) Verkehrsaufkommens wird auch die Verkehrserzeugung der Beschäftigten (466 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr) berücksichtigt. Der Samstagsverkehr wird über die an den Referenzstandorten ermittelten Verhältnisse von 1,38 für MK und 1,77 für Sconto berechnet. Da auch die Beschäftigtenverkehre auf den Samstag hochgerechnet wurden, führen diese aus den genannten 466 Kfz/24h am Werktag zu 672 Kfz/24h am Samstag. Bei Verwendung der gleichen Ganglinie und Verweildauer wie die Kundenverkehre errechnet sich für die Dimensionierungsstunde des Parkplatzes ein Bedarf von 94 Beschäftigtenstellplätzen dieser Bedarf korreliert mit den in Rede stehenden 80 Beschäftigten je Schicht, so dass eine weitere Differenzierung auf die Dauer der Arbeitszeit nicht notwendig ist.</p> <p>Eine Ausdehnung des Untersuchungsbereiches bis zum Knotenpunkt B 76 / B 404 ist nicht erforderlich. In der Bemessungsstunde trägt der B-Plan Nr. 988 ein Verkehrsaufkommen von 56 Kfz/h bzw. ca. 1 Kfz/min auf dem Querschnitt der B 76 bei (S.26). Die stündliche Verkehrsstärke der B 76 beträgt auf dem Abschnitt dagegen 10.000 Kfz/h der hinzukommende Verkehr macht damit einen Anteil von 0,6 % aus und ist somit unerheblich.</p>
<p><u>Immissionstechnische Untersuchung</u> Dieser Planungsentwurf widerspricht dem INSEKK (S.57-59); dort wird schon jetzt eine deutliche bioklimatische Belastung für die Stadtteile östlich des Westrings sowie am Theodor-Heuss-Ring konstantiert und Verbesserungen angemahnt. Die Lärmkarte von 2012 (unter <a href="http://www.kiel.de">www.kiel.de</a> auffindbar) zeigt für den Bereich Lübscher Baum Stadtseite/Theodor-Heuss-Ring sehr hohe Lärmbelastungen. Dieser Bereich ist hier, ähnlich wie im Verkehrsgutachten, nicht einbezogen. Auch am Westring zeigen sich hohe Belastungen - die Untersuchung bezogen auf Verkehrslärm hört jedoch uns verständlicherweise unmittelbar nach den benachbarten Kreuzungen Hasseldieksdammer Weg bzw. Schützenwall auf (siehe Karte S.26). Auch hier wird von einer Stellplatzzahl von 900 ausgegangen. Die Abbiegerspur auf dem Westring wird durch eine Ampel geregelt, die sich gegenüber dem RBZ befindet. Im Gebäude C des RBZ wird ein Lärmpegel von 60dB prognostiziert, der über dem zugelassenen Bereich für Wohngebiete liegt; für Schulen gibt es keine Empfehlungen, dies wird für akzeptabel gehalten (S.27). Es bleibt unklar, ob die Untersuchung von glatt laufendem Verkehr ausgeht. In Stausituationen (schnelles Anfahren) dürfte der Lärmpegel höher liegen (im Verkehrsgutachten wird von einer mittleren Wartezeit von 33.8 s ausgegangen, dort S.39). Bei einer Verringerung der Stellplatzzahl dürfte sich diese zusätzlich erheblich erhöhen. Folgende Fragen ergeben sich in diesem Zusammenhang:</p>	<p>Bei der Modernisierung des RBZ (Gebäude 18 C) wurden entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Schallschutzfenster berücksichtigt, die einen ausreichenden Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm in den Räumen gewährleisten.</p> <p>In der immissionstechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegelveränderungen im Plangebiet und darüber hinaus dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Verkehrslärmzunahme, insbesondere im umliegenden Bereich, überwiegend unter 0,5 dB(A) liegt. Für weiter entfernte Punkte des Straßennetzes ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Verkehrslärms noch geringer ausfällt. Eine Lärm-Pegelzunahme unter 0,5 dB(A) liegt unter-</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird die Lärmsituation außerhalb des eng begrenzten Untersuchungsraums noch untersucht (bis Lübscher Baum)?</li>   <li>- Sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für das RBZ geplant?</li>   <li>- Was für Maßnahmen sind zukünftig geplant, um das ohnehin schon bioklimatisch und akustisch hochbelastete Gebiet im Bereich südlicher Westring / Theodor-Heuss-Ring zu entlasten?</li> </ul> <p>Interessanterweise finden sich Zahlen zu Arbeitsplätzen und ggfs. Einnahmen versteckt in einzelnen Gutachten. So nennt die Immissionstechnische Untersuchung (S.18) eine Mitarbeiterzahl von 60+20 (MK + Sconto) in 2 Schichten. Addiert man eine Mitarbeiterreserve von 20 % für Urlaub und Krankheitsausfälle, kommt man auf eine Gesamtmitarbeiterzahl von 192; also mitnichten die angekündigten 250-300 (Gläserne Akte). In der gleichen Untersuchung (S.19) kann man lesen, dass das Möbel Kraft Haus v.a. als Schauraum mit geringer Warenausgabe dient (Ware kommt aus dem Zentrallager in Barsbüttel).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie viele Arbeitsplätze beabsichtigt Krieger mit erfahrenen Mitarbeitern aus anderen Häusern zu besetzen?</li> <li>- Wo werden die Einnahmen durch Möbelverkauf aus dem Zentrallager verbucht? (Vertragsabschluss in Kiel, aber Möbel werden aus Barsbüttel geliefert)</li> </ul>	<p>halb der menschlichen Wahrnehmbarkeitsschwelle und wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten.</p> <p>Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da bereits bei der Modernisierung des RBZ (Gebäude 18 C) entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Schallschutzfenster berücksichtigt worden sind, die einen ausreichenden Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm in den Räumen gewährleisten.</p> <p>Die Verkehrslärmsituation gerade im Bereich des Theodor-Heuss-Ring wird regelmäßig im Rahmen der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) untersucht. Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation sind dem aktuellen Lärmaktionsplan (siehe dort u. a. Punkt 3.2.1.15) zu entnehmen.</p> <p>Der Investor plant an diesem Standort ca. 300 Arbeitsplätze zu schaffen, davon ca. 10 % Ausbildungsplätze. Wer sich auf diese zukünftigen Arbeitsplätze bewerben wird, lässt sich nicht verbindlich vorhersagen. Auch mögliche anteilige Besetzungen mit Mitarbeitern aus anderen bestehenden Möbelhäusern sind nicht definitiv zu prognostizieren.</p> <p>Die Besetzung der ca. 300 neu zu schaffenden Arbeitsplätze in Kiel ist nicht Thema der Bauleitplanung.</p> <p>Gemäß § 12 des Kaufvertrages verpflichtet sich der Investor, seine an diesem Standort anfallenden Gewerbesteuern an die Stadt Kiel zu bezahlen.</p>
--	---

<b>Private Person H</b>	
<p>Im B-Plan Verfahren Möbel Kraft, bitte ich um Berücksichtigung folgender Punkte: Die Kleingartenanlage Prüner Schlag ist unverzichtbar als bioklimatische Grünzone für die Anwohner, u.a. in Hasseldieksdamm / Siedlung Hasselrade. Nun soll die für uns Menschen wichtige Grünfläche und Pufferzone zum stetig steigenden Verkehr und der Gewerbesiedlungen durch die Bebauung von Möbel-Kraft zerstört werden.</p> <p>Welche Maßnahmen sind künftig geplant, um unser hochbelastetes Wohngebiet Hasselrade/ Hasseldieksdamm dann zu entlasten?</p> <p>Warum sind im Verkehrsgutachten Kundenströme zu Möbel-Kraft erheblich niedriger angesetzt als die Kundenströme zu IKEA?</p>	<p>Als Folge des B-Planes Nr. 988 ist eine höhere Belastung des Wohngebietes Hasselrade / Diekweg ausgeschlossen. Die für den Hasseldieksdamm Weg prognostizierte Verkehrszunahme aus dem B-Plan liegt bei 200 Kfz/24h bei einer Grundbelastung von 7.300 Kfz/24h entspricht dies einer Zunahme um 3 %. Erst eine Steigerung der Grundbelastung um mindestens 65 % führt zu einer lärmtechnischen Wahrnehmbarkeit durch Veränderung des Lärmpegels. Gleiches gilt auch für die Verkehre der BAB 215 und der B 76, welche Steigerungen durch den B-Plan Nr. 988 um 4 % und 0,6 % erfahren.</p> <p>Das gegenüber der Abschätzung für die geplanten Möbelmärkte höhere Verkehrsaufkommen des IKEA-Marktes begründet sich daraus, dass aufgrund der geringeren Verweilzeit (ca. 1,5 h) der Kunden in einem Möbelmarktzentrum ein abweichendes Einkaufsverhalten vorliegt. Bei herkömmlichen Möbelmärkten besteht aufgrund des intensiven Beratungsgesprächs eine höhere mittlere Verweilzeit von ca. 2,5 h. Gleichzeitig</p>

<p>Ist eine Möbel-Kraft Anbindung nur ausreichend mit Neuanschluss des Mühlendamms und welche verkehrlichen Auswirkungen (Lärmpegel) sind dann für die Anwohner im Bereich der Mühlendamm/Citti-Anbindung zu erwarten?</p>	<p>ist der Kundendurchsatz bei einem IKEA-Markt deutlich höher.  Der Effekt ist weiterhin bei der Betrachtung des Umsatzes je Kunden zu erkennen, der sich in SB-Möbelmärkten prägnant niedriger darstellt, als in herkömmlichen Möbelmärkten. Bei SB-Möbelmärkten ist der Hauptkunde der sogenannte Ersteinrichter bis 40 Jahre. Hingegen beim herkömmlichen Möbelmarkten stellt der sogenannte Zweiteinrichter über 40 Jahre, mit einem dem SB-Möbelmarkt gegenüber im Mittel ca. 10-fach höheren Umsatz je Kunde, den wesentlichen Anteil dar.  Entsprechende unterschiedliche Berechnungsansätze hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zwischen Möbelmärkten und SB-Möbelmärkten der Handelskette IKEA sind im gültigen Regelwerk „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ vorgesehen. Diese Berechnungsgrundlage gibt für IKEA-Möbelmärkte einen Durchsatz von 35-50 Kunden/100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für übliche Möbelmärkte einen Durchsatz von 6-12 Kunden /100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Tag an.</p> <p>Der geplante Anschluss des Mühlendamms an die BAB 215 dient vorrangig der besseren Erreichbarkeit des Citti-Park Bereiches. Hierbei sollen die aus Richtung Norden (über die B 76) kommenden Verkehre, die derzeit über die Saarbrückenstraße/ Mühlendamm fahren müssen um Citti zu erreichen, unmittelbar über die Abfahrt „Mitte“ geführt werden. Zudem sollen auch die vom Citti-Park Gelände abfließenden Verkehre, die bisher alle über den Mühlendamm fließen, zumindest in Teilen über die Abfahrt Mitte laufen. Somit werden sowohl der Mühlendamm als auch der Knoten Saarbrückenstraße/ Westring von Verkehren entlastet.  Der Anschluss „Mitte“ erfolgt, unabhängig der Planung für das Möbelmarktzentrum, über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren, bei dem auch die Öffentlichkeit beteiligt wird.</p>
--	---